# GLIMMERVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglerbrev
Egenerklæring
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Målerapport radon
Nabolagsprofil
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Glimmerveien 20, 1155 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 129
Andelsnummer 297

**Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 65 m²**



**Befaringsdato:** 05.03.2025 **Rapportdato:** 07.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15431-1525 **Referansenummer:** EI5227

**Autorisert foretak:** Torgeir Lien **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

**Rapportansvarlig**



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i lavblokk på Lambertseter. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc. Stue med utgang til vestvendt balkong. Leiligheten disponerer loftsbod og 2 kjellerboder.

## Leilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2013. Utvendig aluminiumsbekledning. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Fliser på gulv i entré. Furugulv i stue og på hovedsoverom. Laminatgulv på kjøkken og det minste soverommet. Ny laminat på kjøkken i 2013. Vegger med malt panel på begge soverom og på 1 stuevegg, Øvrige stuevegger har malt strie. Brystningspanel og malt strie i entré. Teglfliser på 1 kjøkkenvegg. Fliser over kjøkkenbenk. Øvrige kjøkkenvegger har malte overflater. Himlinger med panel i entré og på det minste soverommet. Malt panel på hovedsoverom. Malte betonghimlinger i stue og kjøkken.
Andre opplysninger: Dørcallinganlegg. Svarapparat med video og portåpner. Plassbygde skap på hovedsoverom. Noe skjevheter i fronter. Termostatstyrt panelovn i stue, kjøkken og begge soverom. LED downlights med dimmer i entré.

VÅTROM Gå til side

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet ble oppusset i 1999. Fliser på gulv og vegger. Malt betonghimling. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Sluk med klemring for membran. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap og veggskap med glatte skapfronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjhjørne i glass med aluminiumsprofiler. Veggmontert dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013, med profilerte hvite fronter. Overskap i 2 høyder. Øvre skaprekke har vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenk. Benkebelysning under overskap.  Veggmonterte hyller. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med kullfilter. I tillegg er det naturlig avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er hovedsakelig i kobber og forkrommet kobber. Plastrør fra kjøkkenbenk til varmtvannsbereder. Stoppekraner i form av kuleventiler på bad og kjøkken. Interne og synlig avløpsrør hovedsakelig av plast. Felles avløpsrør er originale soilrør. Disse ble fornyet med strømpetrekking i denne oppgangen i 2024. Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på kjøkken og begge soverom samt via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereder er plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at berederen er fra 2002 og at den er på 116 liter. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 4 stk. 13A kurser. Jordfeilbryter. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Eldre, noe slitt, balkongmarkise.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

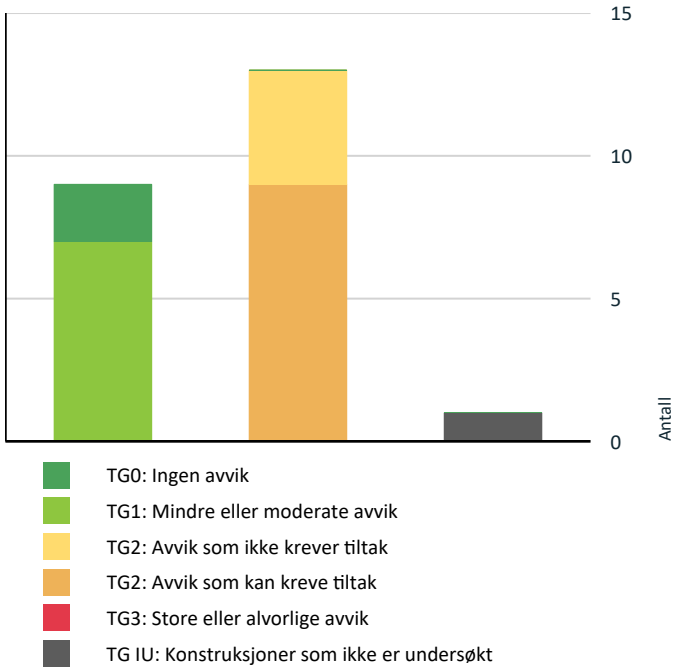
**Leilighet**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos fra Plan- og bygningsetaten er approbert  05.03.1954.
Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at det tidligere var en bod til venstre når man kommer inn i entré. Skillevegg og dør til boden er fjernet, og arealet er nå en del av entré.

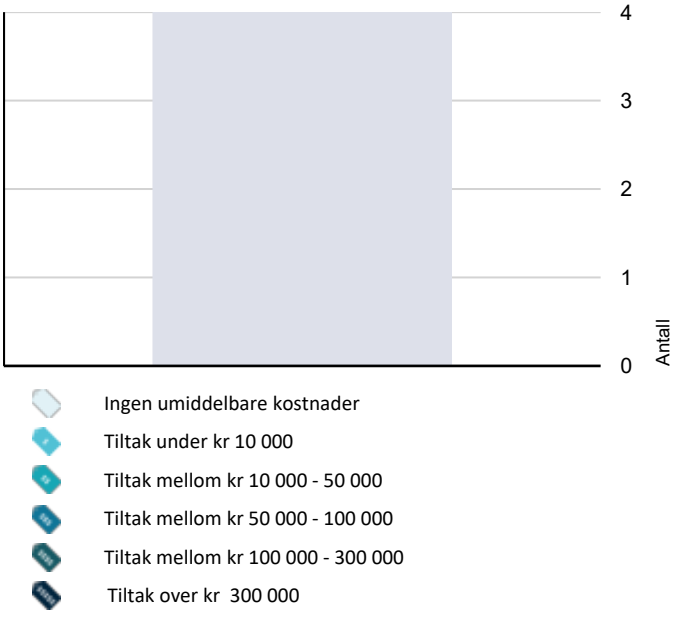
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Leilighet

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > bad. > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > bad. > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > bad. > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > bad. > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1958

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2013. Utvendig aluminiumsbekledning.
Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer, uten å registrere unormale avvik.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

### TG 1 Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.
Døren har normalt god standard og funksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 7 m². Balkongdekke i betong. Balkonggulv med trykkimpregnerte terrassebord som ble beiset ca. i 2019. Rekkverk i stål. Rekkverkshøyde er målt til 1,10 m. Veggmontert utelampe og stikkontakt.

Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater, bortsett fra våtrom:
Fliser på gulv i entré. Furugulv i stue og på hovedsoverom. Laminatgulv på kjøkken og det minste soverommet. Ny laminat på kjøkken i 2013.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Stedvis slitte gulv med noen sår og merker samt gliper i skjøter på furugulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand. Furugulv kan eventuelt slipes.

### TG 1 Overflater - 2

Innvendige vegg- og himlingsoverflater, bortsett fra våtrom:
Vegger: Malt panel på begge soverom og på 1 stuevegg. Øvrige stuevegger har malt strie. Brystningspanel og malt strie i entré. Teglfliser på 1 kjøkkenvegg. Fliser over kjøkkenbenk. Øvrige kjøkkenvegger har malte overflater.
Himlinger: Panel i entré og på det minste soverommet. Malt panel på hovedsoverom. Malte betonghimlinger i stue og kjøkken.

Normal slitasjegrad samt noen ujevnheter og riss i overflater. Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 7 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 13 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 12 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 16 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i etasjeskille på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

**Vurdering av avvik:**
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

## TG 2 Pipe og ildsted

Original pipe. Peisovn med glassfront. Fliser på gulv foran ildsted.
Tetthet, funksjon for ildsted og pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Det ble registrert at det er sprekk i Ildfast stein/plate inne i peisovnen.
I entré er pipe kledd med glassfiberstrie og panel. Pipevanger skal ikke kles inn på eldre skorsteiner. Glassfiberstrie har en strekkstyrke som gjør det vanskelig å oppdage eventuelle sprekker i skorsteinen, og anbefales ikke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Ildfast stein/plate bør skiftes eller utbedres og glassfiberstrie samt panel fjernes.
Tetthet, funksjon for ildsted og pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.
For full tilstandsvurdering av pipe og ildsteder kan den kommunale feiermester / brann- og redningsetaten kontaktes. Dette gjøres vanligvis som et felles prosjekt i borettslag.



Pipevanger i entré er kledd med panel og strie.



Sprekk i ildfast stein/plate

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

Eldre slitte dører.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dørene behøver vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD.

#### Generell

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet ble oppusset i 1999.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet/ byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

**Årstall:** 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD.

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt betonghimling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Våtsoner på baderom skal ha vanntett sjikt i form av membran under veggfliser. TG 2 med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsonen, og anbefales installert.

### 2. ETASJE > BAD.

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Bad ble oppusset i 1999. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Membranens høyde ved dør skal dessuten være 25 mm over høyde ved topp slukrist. Der membranens høyde ikke er mulig å kontrollere uten destruktive inngrep skal man ta utgangspunkt i høyde på topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk på 7 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 10 mm fra topp flis ved dørterskel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis dårlig vedheft på silikonfuger (gulv/vegger) og noe oppsprukket flisfuge på gulv i dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales å skifte silikon da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene. Flisfuge bør utbedres.

Eier opplyser at fall mot sluk fungerer i en normal brukssituasjon. Dusjhjørnet bidrar til at dusjvann ikke kommer utenfor dusjsonen. Sluk må rengjøres regelmessig for å hindre at det går tett. Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.

# Tilstandsrapport



Dårlig vedheft på silikonfuger.

## 2. ETASJE > BAD.

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring for membran. Det lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. I salgsoppgave fra 2007 opplyses det at det er lagt Protanmembran (banemembran) på gulv.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke mulig på forsvarlig måte å verifisere om slukmansjett er benyttet eller om monteringen av membran er korrekt, da det er støpt over ytterkanten på klemringen.

**Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Hjelpesluk.



Hovedsluk.

## 2. ETASJE > BAD.

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap og veggskap med glatte skapfronter. Speilskap og belysning over servant. Dusjhjørne i glass med aluminiumsprofiler. Veggmontert dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.

Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

**Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:

TG 2 er gitt på bakgrunn av bruksslitasje og alder i forhold til forventet levetid på sanitærutstyr og installasjoner.

**Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer foreløpig med dagens tilstand.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD.

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket vedrørende avtrekk må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

## 2. ETASJE > BAD.

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger). Det ble foretatt fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning fra 2013, med profilerte hvite fronter. Overskap i 2 høyder. Øvre skaprekke har vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Veggmonterte hyller. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Det anbefales å montere komfyrvakt.
Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.
Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter. I tillegg er det naturlig avtrekk fra rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør er hovedsakelig i kobber og forkrommet kobber. Plastrør fra kjøkkenbenk til varmtvannsbereder. Stoppekraner i form av kuleventiler på bad og kjøkken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner

# Tilstandsrapport

eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Det anbefales å montere lekkasjedeteksjon/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken.



Irr på kobberrør.

## TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør hovedsakelig av plast. Felles avløpsrør er originale soilrør. Disse ble fornyet med strømpetrekking i denne oppgangen i 2024. TG 1 med bakgrunn i at felles avløpsrør ble fornyet med strømpeløsning i 2024. I forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av interne avløpsrør.

Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på kjøkken og begge soverom samt via spalteventiler i vinduer. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler/veggventiler.
Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at berederen er fra 2002 og at den er på 116 liter. Berederen er tilkoblet med stikkontakt. Det anbefales fast tilkobling, selv om det ikke er et krav på beredere installert før 2010. På beredere som er tilkoblet med stikkontakt bør man jevnlig ta ut støpselet og se etter varmgang (brune eller misfargede merker). På befaringen ble det ikke registrert varmgang.

**Årstall:** 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er påvist andre avvik:

Berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er innebygd i hjørne i kjøkkenbenk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Varmtvannsberederen bør, om mulig, gjøres bedre tilgjengelig for inspeksjon.
For øvrig er det ikke behov for utbedringstiltak siden varmtvannsberederen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre varmtvannsberedere.
For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 4 stk. 13A kurser. Jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Ukjent.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   **Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer:**
   **- Samsvarserklæring fra Eltel Networks AS, datert 15.12.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.**

   **- Samsvarserklæring fra Ess-Installasjon AS datert 26.02.2025. Arbeidsbeskrivelse:**
   **Utskifting av downlights i gang. fra halogen til led samt bytte dimmer.**
   **Feilsøkt på downlights i stue, ikke mulig å bytte uten at tak rives. Dette ble gjort og kabler samt downlights fjernet.**
   **Montert stuelampe med plejd styring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   **Nei**

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja**

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

# Tilstandsrapport

**Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.**
**Det ble registrert at det er blanding av ujordet og jordet stikkontakter i stue.**
**I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende en mindre del av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.**

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
   **Nytt brannslukningsapparat**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

**Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

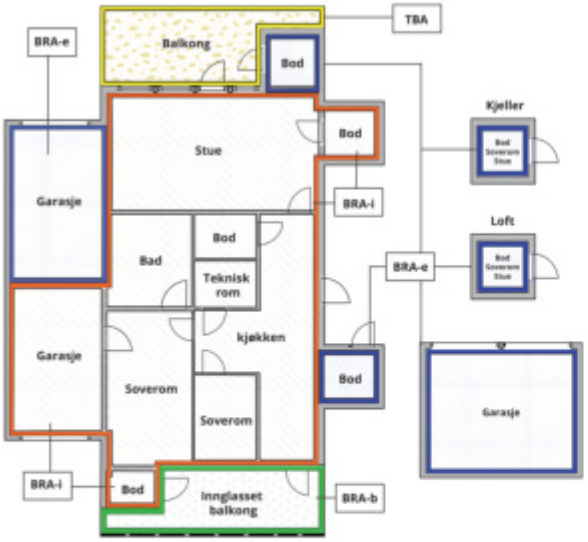
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 65 | | | 65 | 7 |
| Loft | | 7 | | 7 | |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **65** | **13** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **78** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad. | | |
| Loft | | Loftsbod. | |
| Kjeller | | 2 kjellerboder. | |

**Kommentar**

Takhøyde i stue er målt til 2,50 m.
Balkong med gulvareal på 7 m².

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på 14 m². Kun 7 m² er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg.
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på hhv. 3,1 og 3,3 m². Bodene er fremvist av eier. Kjellerbodene er merket med nr. 2100.
Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Plantegning funnet på Saksinnsyn hos fra Plan- og bygningsetaten er approbert 05.03.1954.
Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at det tidligere var en bod til venstre når man kommer inn i entré. Skillevegg og dør til boden er fjernet, og arealet er nå en del av entré.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Rørfornying av avløpsrør via borettslaget. Arbeidet ble utført av Olimb Rørfornying AS i 2024.
Fjernet downlights i tak og hengt opp lampe i stue. Montert downlights i entré. Arbeid utført av Ess Installasjon AS i 2025.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 65 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 05.3.2025 | Torgeir Lien | Takstingeniør |
| | Lill Kristin Naas | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 159 | 129 | | 0 | 52319.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Glimmerveien 20

**Hjemmelshaver**
Blåfjellet Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 2100/BLÅFJELLET BORETTSLAG | 951218723 | 2100 | OBOS Tlf: 22 86 55 00 | Naas Lill Kristin |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
297

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Bebyggelsen**

Boligblokk over 4 etasjer + kjeller og loft.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv. Bærende konstruksjoner hovedsakelig i mur-/betongkonstruksjon. Etasjeskillere i betong.
Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Oppganger ble oppusset i 2014. Ny belysning i oppganger i 2015.
Fasader med teglstein/slemmet og malt teglstein. Fasader ble malt i 2012/2013.
Takkonstruksjoner i tre, tekket med takstein.
Borettslaget har 86 garasjer og 248 parkeringsplasser som fordeles etter ventelister.
Blåfjellet Borettslag består av 570 andelsleiligheter.
Fellesvaskeri og felles forsamlingslokale i borettslaget.
Borettslaget har egen hjemmeside: www.vibbo.no
For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring | 85489151 | | | |

**Kommentar**

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 27.02.2025 | | Gjennomgått | 5 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 07.03.2025 | |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EI5227

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# MEGLERBREV

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Line Doksum
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3004873@usermail.webmegler.no

8340069 80/2100 28.02.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.02.2025.

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | 80 Blåfjellet Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 951.218.723 |
| Andelseier: | Lill Kristin Naas |
| Leieobjektnr: | 2100 |
| Adresse: | Glimmerveien 20, 1155 OSLO |
| Andelsnummer: | 297 |
| Borettsinnskudd: | kr 4.900,– |
| Hjemmeside: | www.vibbo.no |

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 85489151.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Kontakt via Vibbo.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Øker med 10% fra og med 01.02.2025.
- Fellesvaskeri: Ja.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Selskapet tok opp kr. 5.000.000 i finansiering for å bedre likviditeten februar 2024.
- Energileverandør: Entelios.
- Energiavregning: Nei.
- Brenselsregnskap: Et oljefyranlegg i fyrhuset under vaskeriet, leverer varme til legesenteret og 10 andelsboliger. Disse belastes med et fyringstillegg. Det gjennomføres årlige avregninger for brenselsregnskapet. Etter avregningen fra 2023, er det akkumulerte underskuddet på brenselsregnskapet mer eller mindre nedbetalt i sin helhet. De berørte andelseierne, skal nå kun betale på forbruket sitt, etter siste varsel som ble sendt i august 2024.
- IN-ordning: Nei.
- Eiendomsskatt: Ja. Andelene med eiendomsskatt belastes i månedene mai, juni, september og november.
- TV- og Internett: Telia Norge AS. Kontakt Telia på telia.no, for spørsmål.
- Drift- og vedlikehold: Se siste års innkalling til generalforsamling. Ferdigstilte rørfornyinger i 2024.
- Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret.

- Vaktmester: Ja. Kontakt vaktmesterblaafjellet@outlook.com eller på tlf. 463 34 853.
- Garasje/Parkering: Utleie administreres av OBOS på oef@obos.no. Det er venteliste. Følger ikke boligene ved salg. Oppsigelsen må sendes skriftlig med én måneds varsel - sendes oef@obos.no. Mer informasjon på Vibbo.
- Leietillegg: Andeler med tilbygg, har et leietillegg (kat. 12).
- Viktig informasjon: Som en følge av at kravene til måling av bruksareal, har endret seg drastisk siden fordelingsnøkkelen til Blåfjellet Borettslag, ble satt på 1950-tallet, har styret nå (august 2024), besluttet å ta en fullstendig gjennomgang, i samråd med advokatene i OBOS, for å vurdere fordelingsnøkkelen til borettslaget – dette omfatter altså både rekkehusene og leilighetene. Andelseiere, kan derfor potensielt på sikt, forvente at det vil skje en endring knyttet til den enkeltes felleskostnader. Styret vil holde andelseierne informert om løpet.

## Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| * HABA02-94927090567 | A | 50.000.000,- | 29 år 9 md. | 12 | 01.04.2027 | Flyt | 5,49% |

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

**Felleskostnader:**
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.183,– pr. md.

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| | 469,- | 4.940,- | 2.655,- | 93.020,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital-kostnader | Avdragsfrihet til og med | Estimert endring etter avdragsfrihet |
|---|---|---|---|---|
| * HABA02-94927090567 | 93.020,- | 426,- | 01.04.2027 | 121,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 94.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

## Annen informasjon:

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

## Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Thor Eckmann , 0 , e-post: thoreck2005@yahoo.no.

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

## Elektronisk kommunikasjon:

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

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

## Priser og gebyrer p.t.:

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.570,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,– |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

## Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

## Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8.212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8.212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Panorama (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 38250142 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Lill Kristin Naas |

| Gateadresse |
| --- |
| Glimmerveien 20 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Oslo | 1155 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: LO Finans

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250142

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Rørfornying via borettslaget januar 2024 |
| Arbeid utført av | Olimb |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vet kun at det har vært rørfornying, om de har sjekket dette har jeg ikke informasjon om |

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Fjernet spotter i tak og hent opp lampe. Montert spotter i tak på gang med led. |
| Arbeid utført av | Ess Installasjon |

Filer

Faktura-8459 (002).pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250142

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Utført via borettslaget ca 2013 på muren på verandaen |
| Arbeid utført av | ? |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Radonmåling gjennomført via borettslaget, alt var bra |

21.1 Radonmåling

| | |
|---|---|
| År | 2022 |
| Verdi | Stue målt radon 30+10, årsmiddel 20, Soverom 40+10, årsmiddel 30 |

Filer

Radon.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Var sjekk i flere leiligheter for noen år siden ang skjeggkre, hos meg også. Det ble oppdaget i oppgangen bortenfor. Ingen ting hos meg |

Document reference: 38250142

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250142

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Lill Kristin Naas | e42a69dc050c82d146204a5c66cdc8ec60c90615 | 27.02.2025 08:54:21 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 38250142

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

# ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 80
Blåfjellet Borettslag

# Velkommen til årsmøte i Blåfjellet 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:**

11. juni 2024 kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

**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.

**Forretningsorden**

Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen, legger møteleder fram en plan for gjennomføringen.

**Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen** med forslagstillerens navn og leilighetsnummer.

**Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak**. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 3 minutter for første innlegg og 2 minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.

Ordet til forretningsorden gis en gang til hver sak og med en taletid på høyst ett minutt.

Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Hvis et forslag eller en sak foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.

**Generalforsamlingen vil vare i 2 timer og avsluttes senest kl. 20:00**. Hvis det foreligger saker man ikke rekker å gjennomgå, vil det kalles inn til et ekstraordinært møte.

**Saker til behandling**

1. Forretningsorden for generalforsamlingen
2. Konstituering: Valg av møteleder
3. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

6. Årsrapport og Årsregnskap for 2023

7. Fastsettelse av honorar til styret

8. Fastettelse av honorar til avløpskomiteen

9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

10. Valg av tillitsvalgte

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

12. Valg av valgkomité

13. Forslag fra Kjetil Paaske: Vedtektsendring ifm. søknad om varmepumpe

14. Forslag fra Synnøve og Morten Braastad: Utbygning av rekkehus i Mellombølgen 49

15. Forslag fra Thor Eckmann: Vedtektenes §8-5 utgår i sin helhet

16. Forslag fra Eirik Berg Bjørsom: Radonreduksjon i boligselskapet

17. Forlag fra Camilla Opsahl: Høye radonnivåer i enkelte enheter

18. Forslag fra Anniken Monsøy; Redusere støyforurensning i Blåfjellet Borettslag

19. Forslag fra Terje Rodvang: Informasjon rundt elbil-anlegg

20. Forslag fra Terje Rodvang: Vedlikehold av utearealene

21. Forslag fra Terje Rodvang: Unnlate å klippe 1/3 av gressplenene

22. Forslag fra Camilla Opsahl: Utvendige screens på vinduer i rekkehus

23. Forslag fra styret: Vedtektsendring §4-3 Montering av sun screens

Med vennlig hilsen,
**Styret i Blåfjellet Borettslag**

Sak 1

## Forretningsorden for generalforsamlingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen godkjenner foreslått forretningsorden. Forretningsordenen følger av side 2 og 3 i innkallingen.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner Forretningsordenen.

---

Sak 2

## Konstituering: 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**

Generalforsamling velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

---

Sak 3

## Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner innleverte registreringsblankettene og fullmakter som bevis for at vedkommende andelseier er til stede.

---

Sak 4

## Konstituering: 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**

Protokollfører og protokollvitne velges under generalforsamlingen. Protokollvitnene fungerer som tellekorps ved behov.

---

Sak 5

## Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

---

Sak 6

## Årsrapport og Årsregnskap for 2023

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og årsregnskap  for 2023, og godkjenner at Årsresultat føres mot egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. 0080 Årsrapport 2023 -innkalling.pdf
2. Resultatbudsjett 2024.pdf

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorar til styret

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

**Forslag til generalforsamlingen. Forslagsstiller: Wenche Pedersen.**

*Vi foreslår at styrehonoraret økes med kr. 250.000,-*

**Forslag til generalforsamlingen. Forslagsstiller Gro Seland.**

Honorarer til styret skal opp med kr. 250.000, da vil de tjene det samme som styrer i et borettslag med totalt 80 leiligheter. Dersom man engasjerer en advokat i dette styret ligger de i snitt på vel 1 million. Advokaten blir nesten Ikke treffbar. Ansetter man en daglig leder tjener de fra kr 850,000,- til ca kr. 1,300,000,- i dette styret passer det best med pensjonister, som kan jobbe uregelmessig og til tider hvor folk i fast arbeid ikke kan arbeide.Jeg vet ikke hvor mange timer totalt hva som nedlegges av arbeid. Styremedlemmene i vårt borettslag kan man nesten nå til nesten alle tider. Samt at de kan vise til svært gode resultater.

Det foreslås at sittende styre blir gjenvalgt og at det blir 2 nye medlemmer av styret. Det går også å velge inn noen av de som er varamenn.

Mvh.
Gro Seland

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorar til styret
- Mot Fastsettelse av honorar til styret

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen godkjenner at Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000, iht. styrets forslag.
2. Generalforsamlingen godkjenner at Styrets godtgjørelse settes til kr. 850.000, iht. to innkomne forslag.

Sak 8

## Fastettelse av honorar til avløpskomiteen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Borettslagsloven har ingen bestemmelser om styrehonorar utover brl. § 8-4 som fastslår at «Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets regulære saker etc. Av og til dukker det imidlertid opp spesielle saker som må følges opp særskilt, typisk i forbindelse med større rehabiliteringsarbeider.

Dette kan medføre en ekstraordinær arbeidsbelastning som går utover det vanlige styrearbeidet, og spørsmålet er da om styrets leder eller enkeltstyremedlemmer skal kompenseres for dette særskilt, for eksempel time for time etter en gitt sats.

Det er ingen ting i veien for å gjøre dette rent lovmessig. Styrehonoraret er som nevnt ment å kompensere for ordinært styrearbeid, ikke for ekstraordinære forpliktelser. Men det bør i tilfelle gjøres på en slik måte at det ikke kan eksponere for mer eller mindre ubegrunnet kritikk. Således må det være full åpenhet om at det betales slike tilleggsgodtgjørelser. Det må også være et normalt nivå på godtgjørelsene, og oppgavene styremedlemmet utfører skal ikke stille vedkommende i noen form for dobbeltrolle overfor borettslaget.

For å ha generalforsamlingen og andelseiernes ryggdekning i forhold til å ta ut et tilleggshonorar velger styret å be generalforsamlingen om et ekstra honorar til avløpskomiteen. Timeoversikt og styrets forslag til honorering fremkommer i vedlagte oversikt. Totalt honorar for arbeidet foreslås satt til kr 218 750. Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse av honorar.

**Styrets innstilling**
Styret ber generalforsamlingen å godkjenne det fremlagte dokumenterte honoraret.

**Forslag til vedtak**
Generalforsamlingen godkjenner at Honorar til avløpskomiteen fastsettes til kr 218 750, for styreperioden 2023-2024

**Vedlegg**
3. Timeforbruk i fase 3 - 2023 -2024.pdf

---

Sak 9

## Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Honoraret for valgkomiteen settes til kr. 22 000.

Valgkomiteens arbeid har bestått av følgende:

- Utarbeidelse av utlysning til styreverv 2024/2025 i borettslagets kanaler samt FB.

- Planleggingsmøter, oppfølgningsmøter innkommende søknader.

- Intervju med samtlige kandidater samt styremedlemmer på valg.

- Deltagelse på styremøte.

-Telefoner til samtlige kandidater etter intervju.

- Korrespondanse OBOS og oversendelse av innstilte kandidater.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner at Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr. 22 000 for arbeid i perioden 2023-2024.

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Viser til vedlagte Valgbrev fra Valgkomiteen.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor Eckmann
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dag Bjørnar Henriksen
  Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)
- Eirik Berg Bjørsom
  Valgkomiteens kandidat (ny)
- Tommy Garland
  Valgkomiteens kandidat (ny)

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingunn Nevjen
  Valgkomiteens kandidat (ny)
- Joachim Nilsen
  Valgkomiteens kandidat (ny)

**Vedlegg**

1. 0080 Valgbrev.pdf

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 2 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Irene Wright

  Stiller til gjenvalg i rollen.
- Joachim  Nilsen

  Stiller til gjenvalg i rollen.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thor Eckmann

  Stiller til gjenvalg i rollen.

Sak 12

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomitémedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Cathrine Næss Haugen

  Ny kandidat til komiteen
- Irene Wright

  Stiller til gjenvalg
- Jon Stikbakke

  Ny kandidat til komiteen fra rollen som varamedlem i styret.

Sak 13

## Forslag fra Kjetil Paaske: Vedtektsendring ifm. søknad om varmepumpe

**Forslag fremmet av:**
Kjetil Paaske

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Jeg er  av oppfatning at dagens veiledning for søknad om varmepumpe i rekkehusene bør tas inn i vedtekter og at siste årsmøtes vedtak bør gjelde inntil videre.

Varmepumper i blokkene er ikke berørt av dette..

Dette for å unngå at styret (nåværende og fremtidige) skal kunne endre dette uten vedtak i årsmøte/generalforsamling.

Selve veiledningen bør tas inn som et vedtatt vedlegg til vedtekter og dermed fastsettes som i dag fram til fremtidige årsmøter velger å endre dette.

mvh

Kjetil Paaske

**Styrets innstilling**
Styret støtter forslaget om revidere vedtektene, ved å tilføye vedlegget om "Informasjon om installasjon av varmepumper i borettslagets rekkehus" bakerst i vedtektene. Samtidig foreslår styret å gjøre en ytterligere **revidering av vedtektenes paragraf 4-3 med nytt punkt 4:**

*"Montering av varmepumpe i rekkehusene, skal søkes om og godkjennes av styret, samt følge de retningslinjer som står oppført i vedtektene - herav vedlegget om "Informasjon om installasjon av varmepumper i borettslagets rekkehus"".*

**Konklusjon/Anbefaling:** Styret oppfordrer andelseiere til å stemme **FOR** forslaget.

**Forslag til vedtak**
Generalforsamlingen godkjenner forslag til endring av Vedtektene, angående søknad om varmepumper.

**Vedlegg**
5. 0080 Informasjon om etablering av varmepumpe.pdf

Sak 14

## Forslag fra Synnøve og Morten Braastad: Utbygning av rekkehus i Mellombølgen 49

**Forslag fremmet av:**
Morten og Synnøve Braastad

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Hei,

Vi ønsker å bygge ut vårt rekkehus i Mellombølgen 49, over allerede eksisterende tilbygg. totalt ca. 21 m² og søker herved Generalforsamlingen om godkjenning for dette. Vi har i dag 2 soverom og vi ønsker med denne utbygningen og utvide med ytterligere ett soverom. Fasaden vil følge eksisterende byggestil også med tanke på vinduer.

Vedlagt ligger tegninger for vår utbygning. Vedlagt ligger eksisterende og ny etasjeplan, samt fasadetegninger.

Med vennlig hilsen

Synnøve T. Braastad og Morten Braastad

(Tegningene foreligger bakerst i heftet i innkallingen).

**Styrets innstilling**
Styret støtter forslaget.

**Konklusjon/Anbefaling:** Styret oppfordrer andelseiere til å stemme **FOR** forslaget.

**Forslag til vedtak**
Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers søknad om utbygging.

**Vedlegg**
6. 228-02 Etasjeplaner Morten Braastad.pdf
7. 228-04 Fasader - Morten Braastad.pdf
8. 228-12 Etasjeplaner eksisterende Morten Braastad.pdf
9. 228-14 Fasader eksisterende - Morten Braastad.pdf

---

Sak 15

## Forslag fra Thor Eckmann: Vedtektenes §8-5 utgår i sin helhet

**Forslag fremmet av:**
Thor Eckmann

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

8-5 Varamedlemmer

*Varamedlemmer skal ha møte- og uttalerett i styremøter, og skal motta innkalling og saksliste. Varamedlemmer skal ha innsynsrett i styrets arbeid og styrerom. Dette inkluderer protokoller, korrespondanse, økonomi, regnskap, mm., for å sikre kontinuitet i styrets arbeid. Varamedlemmer er underlagt samme taushetsplikt som ordinære styremedlemmer.*

Begrunnelse:

Generalforsamlingen har valgt og gitt tillit til 5 faste styremedlemmer med møterett. I tillegg er behovet for varamedlemmer ivaretatt i vedtektenes 8-1(1)

Behov for varamedlemmer er kun nødvendig i de tilfellene styret ikke er beslutningsdyktig.

Styret er alltid beslutningsdyktig dersom minst halvparten er til stede på styremøtet enten fysisk eller digitalt. Styret vil alltid etter avtale mellom styremedlemmene finne et tidspunkt som sikrer at styret er beslutningsdyktig. Bruk av varamedlemmer, har i praksis vist seg å være unødvendig.

Praksis har også vist at ved å tillate varamedlemmer møterett, talerett og innsynsrett forlenger og forsinker dette styrebehandlingen av saker vesentlig uten å tilføre kvalitet til beslutningene. Borettslagets størrelse tilsier at det er en stor mengde saker som skal gjennomgås på hvert styremøte. Styremøtene gjennomføres på styremedlemmenes fritid, slik at det er viktig at disse gjennomføres så effektivt som mulig, også i forhold til kvaliteten i beslutningsprosessen.

Styret kan innkalle varamedlemmene etter behov, slik at de eventuelt kan følge styrebehandlingen i spesielle saker av varighet, eller dersom det er nødvendig for å treffe en beslutning der nødvendig antall styremedlemmer ikke er til stede.

Effektivt styrearbeid vil også kunne sikre at flere kvalifiserte kandidater er villige til å påta seg styreverv i fremtiden.

Å finne kvalifiserte personer til å påta seg styreverv i borettslag og sameier er et stadig økende problem i Norge i dag. Det er derfor viktig at man gjør dette arbeidet så tidseffektivt og attraktivt som mulig. Kvaliteten i styrets beslutninger er av vesentlig betydning for borettslagets fremtidige utvikling og økonomiske stilling.

Paragraf §8-6 Valgkomiteen, blir da ny paragraf §8-5 Valgkomiteen.

Forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag vedtas

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget

Styrets forslag til vedtak:

Forslagstillers forslag til vedtak vedtas

Konklusjon/styrets anbefaling til votering

Styret oppfordrer eierne til å stemme FOR forslaget

Forslag til vedtak
Generalforsamling godkjenner forslagsstillers forslag til endring av Vedtektene (punkt 8-5).

Sak 16

# Forslag fra Eirik Berg Bjørsom: Radonreduksjon i boligselskapet

**Forslag fremmet av:**
Eirik Berg Bjørsom

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Kjære Generalforsamling

Som beboere i vårt sameie/borettslag er vi alle opptatt av helse og trivsel. Derfor ønsker jeg å ta opp et viktig tema: radon. Radon er en usynlig, radioaktiv gass som kan sive inn i boliger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft.

OBOS, som en ledende aktør innen boligforvaltning, har fremforhandlet gunstige priser på radonmålere og radonbefaring for boligselskapene de forvalter. Avtalen sikrer god kvalitet på produkter og tjenester fra Norges ledende leverandør innen forebyggende tiltak mot radon1. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt en grense for radonnivået i strålevernforskriften. I eierseksjonssameier har styret ansvar for forsvarlig vedlikehold, inkludert å sikre et radonnivå som DSA angir som forsvarlig. Radonmåling bør skje i perioden 15. oktober til 15. april for at det kan beregnes en årsmiddelverdi12.

Anbefalte grenser for radon fra DSA:

- **Tiltaksgrense**: 100 Bq/m³. Dette er den grensen hvor DSA anbefaler at tiltak alltid iverksettes. Hvis radonnivået overstiger dette, bør effektive radonreduserende tiltak settes i gang så snart som mulig.
- **Grenseverdi**: 200 Bq/m³. Dette er det nivået som DSA vurderer at alle oppholdsrom i alle bygninger bør tilfredsstille. Hvis radonnivået er høyere enn dette, anbefales det å gjennomføre radonreduserende tiltak inntil nivåene er så lave som praktisk mulig og under grenseverdien2.

Derfor foreslår jeg at alle boliger i vårt sameie/borettslag som er målt med radonverdier over 100 Bq/m³, får reduserende tiltak snarest og etter måling 2025 for å se at verdiene kommer under 100 Bq/m³. Dette vil bidra til å sikre et trygt og helsevennlig inneklima for alle beboere.

La oss sammen ta ansvar for vår felles helse og trivsel!

Med vennlig hilsen, Eirik Berg Bjørsom

**Styrets innstilling**
Styret gjennomfører anbefalte korrektive tiltak, i henhold til de målingene som er gjennomført, i samarbeid med Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet i borettslaget (DSA).

TEK 17 (for nybygg og bruksendringer i oppholdsrom) krever KUN tiltak, dersom årsmiddelverdien for radonnivået overstiger 200 Bq/m3.

I og med styret allerede gjennomfører de anbefalte tiltakene, anbefaler vi andelseierne å stemme imot dette forslaget.

**Konklusjon/Anbefaling:**

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **IMOT** forslaget.

**Forslag til vedtak**

Alle boliger i borettslaget som er målt med radonverdier over 100 Bq/m³, får reduserende tiltak snarest, og etter måling 2025, for å se at verdiene kommer under 100 Bq/m³.

---

Sak 17

## Forlag fra Camilla Opsahl: Høye radonnivåer i enkelte enheter

**Forslag fremmet av:**
Camilla Opsahl

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det ble gjennomført radonmålinger for over ett år siden i borettslaget. Det har ennå ikke blitt gjennomført tiltak i de enhetene som har høye radonverdier.

Det ønskes at styret iverksetter tiltak i de enhetene som har høye radonnivåer omgående etter generalforsamlingen.

**Styrets innstilling**

Styret gjennomfører anbefalte korrektive tiltak iht til de målingene som er gjennomført i samarbeid med Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet i borettslaget (DSA) og TEK 17 (for nybygg og bruksendringer i oppholdsrom) krever kun tiltak dersom årsmiddelverdien for radonnivået overstiger 200 Bq/m3.

**Konklusjon/styrets anbefaling til votering:**

Styret oppfordrer eierne til å stemme **IMOT** saken.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers forslag.

---

Sak 18

## Forslag fra Anniken Monsøy; Redusere støyforurensning i Blåfjellet Borettslag

**Forslag fremmet av:**
Anniken Monsøy

**Sakens flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Oppussing, støyende maskiner ifbm gartnerarbeid vår og sommer, samt snømåking nattestid gjennom vinteren gjør det vanskelig å finne nok ro og hvile i Blåfjellet Borettslag.

Det er flere eksempler på at gartnerarbeid har trukket langt utover fredagskvelden for så å bli gjenopptatt lørdag morgen.

Det er flere eksempler på meningsløs måking og råkjøring frem og tilbake i timesvis nattestid.

Legger vi til Måkeskrik fra klokken 03:00 frem til 07:00 om morgenen så er det vanskelig å fungere normalt når det å ta igjen søvn etter jobb kl. 16:00 ikke er et alternativ så lenge en plenklipper saboterer muligheten.

I tillegg til alt over var det i 2023 også flere leiligheter som pusset opp samtidig gjennom hele sommeren hver kveld og hver helg. Balkonglivet 2023 ble en meget trist affære, spesielt i Gråsteinveien.

*Oppsummert: Fysisk og mental helse og trivsel for beboerne MÅ prioriteres. Det finnes enkle og gratis grep for å redusere støyforurensingen betydelig. Dette kommer frem i forslaget til vedtak.*

Forslag til vedtak:

· Det skal ikke forekomme gartnerarbeid, plenklipping, klipping av hekk, blåsing av grus eller løv og lignende arbeid etter klokken 16 på hverdager.

· Det skal ikke forkomme gartnerarbeid som beskrevet i punktet over i helger.

· Borettslaget ved styret skal stille krav til alle leverandører - som utfører støyende arbeid som beskrevet i de to punktene over og lignende arbeid - at dette skal gjøres fra tidligst kl. 08:00 om morgenen og avsluttes senest klokken 16:00.

· Borettslaget skal pålegge eksterne gartnere eller andre leverandører i samme kategori å legge frem en plan for hvilke dager det skal klippes hvor. Denne planen skal deles med beboerne slik at de kan planlegge sitt sosiale liv selv.

· Interne ressurser som sykler rundt i borettslaget og blåser løv og klipper hekker skal forholde seg til de samme reglene.

· Det skal kun ved ekstraordinære situasjoner gjøres snømåking nattestid om vinteren. Når det ikke snør på natten trenger det heller ikke å måkes på natten.

· Det skal som hovedregel måkes på kvelden og avsluttes senest kl. 22.

· Det skal unntaksvis måkes på natten. Med unntaksvis menes mengder med snø som faller på natten.

· Punktet i husordensreglene der det står at oppussing kan begynne kl. 07 om morgenen skal også endres til klokken 08:00 på hverdager.

Styrets innstilling

Styret er pålagt nødvendig vedlikehold av borettslagets fellesarealer ute. Plenklipping er en del av dette vedlikeholdet og gjennomføres periodisk fra mai til august. Det klippes i soner, slik at støybelastningen i hver sone begrenser seg til ca. 15- 20 min. Det varieres på oppstart i sonene hver uke, slik at det tar 1 måned før oppstart i en sone igjen starter kl. 08.00. Når det gjelder nødvendig vedlikehold og ivaretakelse av vårt HMS-ansvar om vinteren mht. måking og strøing, er det værforholdene som til enhver tid regulerer det. Dette er hensyntatt i vår avtale med leverandøren. Måking og strøing i regi av kommunen på kommunal vei og fortauer (som det finnes flere av i borettslaget), og som også er av støyende art, har vi ingen innflytelse på.

Konsekvensene av å gå videre med dette forslaget, er dessverre at dette kan være svært utfordrende å gjennomføre i praksis.

Når det gjelder tidspunkt for oppussing/reparasjoner er dette regulert i borettslagets husordensregler. Det foreslås at tidspunktet på hverdager da det ikke er tillatt å foreta oppussing eller støyende arbeider endres til 20.00 – 08.00 på hverdager. Dette stiller Styret seg positivt til.

**Styrets forslag til vedtak:**

Husordens reglene under "Oppussing/reparasjoner" endres fra dagens tekst:

"Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og borring og som er til sjenanse for

naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje

i tiden kl. 20.00 - kl. 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom

kl. 10.00 – kl. l8.00."

til

"Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og borring og som er til sjenanse for

naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje

i tiden kl. 20.00 - kl. 08.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom

kl. 10.00 – kl. l8.00."

Forslagsstillers forslag avvises i sin helhet med unntak av en endring husordensreglenes bestemmelse om oppussing/reparasjoner på hverdage

**Konklusjon/styrets anbefaling til votering:**

Styret oppfordrer eierne til å stemme **FOR** styrets forslag til vedtak.

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra Anniken Monsøy; Redusere støyforurensning i Blåfjellet Borettslag
- Mot Forslag fra Anniken Monsøy; Redusere støyforurensning i Blåfjellet Borettslag

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers forslag til vedtak.
2. Generalforsamlingen godkjenner Styrets forslag til vedtak.

---

Sak 19

## Forslag fra Terje Rodvang: Informasjon rundt elbil-anlegg

**Forslag fremmet av:**
Terje Rodvang

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg ber om at styret, på Årsmøtet 2024, svarer på følgende punkter:

1. Redgjør, informerer og dokumenterer for hva som er gjort med tanke på etablering av flere elbilladere på eksisterende plasser.

2. Redgjør og dokumenterer hvorfor det har tatt styret så lang tid å presentere forslag til løsninger i henhold til ny lov fra 1.1.2021!

3. Hvordan stiller styret seg til beboere som krever å få elbillading på leiet parkeringsplass og garasje?

4. Hvordan stiller styret seg til etablering av 45 ladeplasser i Glimmersvingen, uteparkering og garasjer?

5. Hvis positive til pkt. 4; hvor lang tid ser styret for seg at en slik etablering vil ta?

6. Hvis negative til pkt. 4; med hvilken begrunnelse er styret negative?

*Med "dokumentasjon" i pkt. 1 og 2 mener jeg spesifikasjoner som styret har utarbeidet og beviselig har sendt til relevante entreprenører og instanser, herunder dialogen med disse.

Denne dokumentasjonen gjøres tilgjengelig for alle beboere via Vibbo.

I tillegg til at styret informerer, ber jeg om at Årsmøtet 2024 stemmer FOR at styret 23/24, innen august 2024 legger ut på VIBBO dokumentasjon på sitt arbeid med infrastruktur til- og etablering av elbillading i Blåfjellet BRL.

Forslag: STYRET SKAL LEGGE UT PROSJEKTINFORMASJON SOM GJELDER OPPRETTELSE AV ELBILLADERE I HENHOLD TIL GJELDENDE LOVVERK PÅ VIBBO INNEN AUGUST 2024.

Begrunnelse: styret har hatt veldig god tid til å utarbeide en plan for utvikling og etablering av ladeinfrastruktur i henhold til borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a.

"Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til å få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil". (HUSEIERNE)

Terje Rodvang

### Styrets innstilling

Styret orienterer om el-ladingsprosjektet i et skriv, vedlagt bakerst i innkallingsheftet. Dette skrivet ligger også tilgjengelig på Vibbo, i innkallingen til generalforsamlingen.

### Konklusjon/anbefaling til votering:

Styret oppfordrer eierne til å stemme **FOR** saken.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar informasjonen fra styret vedrørende el-ladingsprosjektet, til etterretning.

### Vedlegg

10. GF Elbil  orientering fra Hveding.pdf

Sak 20

## Forslag fra Terje Rodvang: Vedlikehold av utearealene

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme to forslag under samme tema til avstemning på Årsmøtet 2024. Samtidig ønsker jeg en redgjørelse fra styret om hvordan det tenkes og vurderes når det gjelder vedlikehold av borettslagets grøntarealer, fortrinnsvis gressplenene.

Jeg har i de siste vår- og sommersesongene registrert at gressplenene klippes oftere enn det er behov for. Jeg ser at man klipper kort, men frodige gress. Hva er poenget med det? Dette gresset gir beskyttelse og god næring til det økologiske samfunnet som er så viktig. Det finnes INGEN gode argumenter for å klippe ned grønt frodig gress med tilhørende markvekster. Og i hvert fall ikke gress som er kort og brunt!

Hvem har ansvaret for at man klipper ned grønt fint gress uten tanke på konsekvensene for det økologiske mangfoldet? Styret eller innleid entreprenør?

Jeg tenker at både barn og voksne vil ha glede av å kjenne et mykt og godt gress under bare føtter. Og å se grønt gress og markblomster vokse og glede seg over sommeren. Dagens praksis gir oss brunsvidde flekker, uten blomster og mangfold. Men med hjulspor og nedtrykket gress.

**FORSLAG:**

JEG FORESLÅR AT MAN GÅR NED I FREKVENS PÅ KLIPPING AV ALLE GRESSPLENER I BORETTSLAGET.

**Begrunnelse**:

Hvis man senker frekvensen for gressklipping vil man gi viktige dyr og planter en mulighet til å utvikle seg. Det finnes ingen saklige argumenter mot dette - kun mange gode argumenter FOR.

I tillegg til ovennevnte argument vil en lavere frekvens på klipping vil gi mindre støy og forurensning lokalt, samt at borettslaget vil spare penger da man bruker entreprenør mindre - vinn vinn!

En grønn frodig plen med markblomster og økologisk mangfold er vesentlig penere enn en brunsvidd gresslette!

Terje Rodvang

**Styrets innstilling**
Styret tar forslaget til etterretning

**Konklusjon/styrets anbefaling til votering**:

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** styrets innstilling.

**Forslag til vedtak 1**
Generalforsamlingen godkjenner at frekvensen på gressklipping av gressplenene i borettslaget reduseres.

**Forslag til vedtak 2**
Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om å ta saken til etterretning.

Sak 21

## Forslag fra Terje Rodvang: Unnlate å klippe 1/3 av gressplenene

**Forslag fremmet av:**
Terje Rodvang

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme to forslag under samme tema til avstemning på Årsmøtet 2024. Samtidig ønsker jeg en redegjørelse fra styret om hvordan det tenkes og vurderes når det gjelder vedlikehold av borettslagets grøntarealer, fortrinnsvis gressplenene.

Jeg har i de siste vår- og sommersesongene registrert at gressplenene klippes oftere enn det er behov for. Jeg ser at man klipper kort, men frodige gress. Hva er poenget med det? Dette gresset gir beskyttelse og god næring til det økologiske samfunnet som er så viktig. Det finnes INGEN gode argumenter for å klippe ned grønt frodig gress med tilhørende markvekster. Og i hvert fall ikke gress som er kort og brunt!

Er utførende personell/styret kompetente til å gjøre vurderinger av behov for vedlikehold av grøntarealene, og i hvilket omfang? (Det kan se ut som det ikke vurderes hvor vidt det er behov, eller hvilke konsekvenser et "vedlikehold" vil ha). Hvilken kompetanse har styret/entreprenør, og hvilke tanker ligger bak dagens praksis?

Jeg tenker at både barn og voksne vil ha glede av å kjenne et mykt og godt gress under bare føtter. Og å se grønt gress og markblomster vokse og glede seg over sommeren. Dagens praksis gir oss brunsvidde flekker, uten blomster og mangfold. Men med hjulspor og nedtrykket gress.

FORSLAG:

JEG FORESLÅR AT MAN LAR DET VÆRE OMRÅDER, CA. 1/3 DEL, AV GRESSPLENENE DER GRESSET OG PLANTENE FÅR LOV TIL Å VOKSE NATURLIG.

Feks: rundt trær og busker, ca. 1 meter ut?

Terje Rodvang

**Styrets innstilling**
Forslaget er å anse som en revidering av nåværende vedtekter, jf. §8-3 (2), hvorav det er foreslått å tilføye "1/3 av gressplenene unnlates å klippes og får vokse naturlig."

Borettslagets vedtekter 8-3 (2) sier at Styret ikke kan 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 er av den oppfatning at forslaget representerer et vesentlig inngrep i tomten, som går langt utenfor vanlig forvaltning og vedlikehold. Styret mener videre at dette vil endre borettslagets visuelle inntrykk i vesentlig grad, fra det som var ment opprinnelig, med de konsekvenser det vil få for attraktiviteten til borettslaget i markedet. Det vil også etter styrets oppfatning forringe bomiljøet, for et flertall av beboerne. Det er etter styrets oppfatning tilstrekkelig med friareal, skogbryn etc., som ikke berøres av sommervedlikeholdet.

**Konklusjon/styrets anbefaling til votering**: Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **IMOT** forslagsstillers forslag til vedtak.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner foreslått Vedtektsendring.

---

Sak 22

## Forslag fra Camilla Opsahl: Utvendige screens på vinduer i rekkehus

**Forslag fremmet av:**
Camilla Opsahl

**Sakens flertallskrav:**
To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**
Alminnelig (50%)

Vi har behov for å montere utvendige screens på vinduene i rekkehuset.

Dette er for å redusere varmeinnslipp i andre etasje på sommeren og bidrar også til et bedre inneklima.

Om dette behovet er gjeldene for andre andelseiere i rekkehusene og blokkene, ønsker vi at denne saken skal være gjeldene for dem også om de skulle ønske det.

Vi tenker at det vil være andelseier som vil ha ansvaret for montering, betaling og ev. vedlikehold/service som er nødvendig.

Det vil også være hensiktsmessig om den utvendige skjermingen er gjennomgående lik i utseende.

**Styrets innstilling**
Forslaget representerer etter Styrets oppfatning en vesentlig endring av fasadeinntrykket i borettslaget og krever klare og tydelige retningslinjer som må følges og søkes om i hvert enkelt tilfelle, dersom generalforsamlingen vedtar dette. Disse bør senere inkluderes i borettslagets vedtekter.

**Styrets forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for montering av utvendige «sun screens» i borettslaget dersom forslaget blir vedtatt. Det skal sendes søknad iht. disse i hvert enkelt tilfelle.

**Konklusjon/styrets anbefaling til votering:**

Styret oppfordrer eierne å stemme **FOR** styrets forslag

**a)**
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra Camilla Opsahl: Utvendige screens på vinduer i rekkehus
- Mot Forslag fra Camilla Opsahl: Utvendige screens på vinduer i rekkehus

**b)**
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Generalforsamlingen gir tillatelse til å montere «utvendige «sun screens» på vinduene i borettslaget.

2. Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for montering av utvendige «sun screens» i borettslaget. Det skal sendes søknad til styret, for montering av screens.

---

Sak 23

## Forslag fra styret: Vedtektsendring §4-3 Montering av sun screens

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å revidere vedtektene, i henhold til forslag om montering av utvendige screens. Det foreslås derfor å revidere **vedtektenes paragraf 4-3 med nytt punkt 5:**

*"Montering av utvendige screens skal søkes om og godkjennes av styret"*

**Styrets innstilling**

**Konklusjon/Anbefaling:** Styret oppfordrer andelseiere til å stemme **FOR** forslaget.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte Vedtektsendring.

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Thor Eckmann | Glimmerveien 16 |
| Nestleder | Kjetil Paaske | Glimmerveien 36 |
| Styremedlem | Eivind Andreas Dahlen | Mellombølgen 63 |
| Styremedlem | Dag Bjørnar Henriksen | Mellombølgen 47 A |
| Varamedlem | Marianne Reizer Lyngaas | Gråsteinveien 8 |
| Varamedlem | Jon Stikbakke | Mellombølgen 43 |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert | |
| Joachim Nilsen | Mellombølgen 103 |
| Irene Wright | Glimmerveien 26 |
| Varadelegert | |
| Thor Eckmann | Glimmerveien 16 |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Joachim Nilsen | Mellombølgen 103 |
| Irene Wright | Glimmerveien 26 |

**Generelle opplysninger om Blåfjellet Borettslag**
Borettslaget består av 570 andelsleiligheter.
Blåfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 951218723, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 129 146 151 165 166

Første innflytting skjedde i 1956. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Blåfjellet Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid og annen informasjon om borettslaget

Styrets oppgave er å 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.

Styret i borettslaget er et arbeidende styre og ikke kun et beslutningsstyre som i aksjeselskaper.

Styrets arbeidsoppgaver kan grovt deles i to;

(1) Avholde et nødvendige antall styremøter for å fatte vedtak av betydning for å gjennomføre det som er nødvendig for å ivareta mandatet man er blitt tildelt.
(2) Administrere virksomheten og sørge for at vedtak blir gjennomført.

Den alt vesentlige delen av styremedlemmenes tid går med til å gjennomføre det som er nevnt i (2). Styret brukte i denne styreperioden i sum totalt ca. 3 – 4.000 timer for å administrere og drifte borettslaget. Av dette går det med ca. 180 timer til rent styremøtearbeid. Resten er nødvendig for å administrere forsvarlig drift av borettslaget.

Alle styremedlemmene har fått tildelt egne ansvarsområder og fullmakter. Samtlige styremedlemmer rapporterer til styreleder og Styret.

Styret i borettslaget består av personer som har påtatt seg et frivillig verv til beste for samtlige andelseiere i borettslaget. Arbeidet skal hovedsakelig utføres på styremedlemmenes fritid på hverdager, dvs. etter kl. 17.00.

Det er viktig at Styret til enhver tid har en sammensetning som sikrer nødvendig kompetanse for å gjennomføre de oppgaver som følger av mandatet. Styret består i dag av personer som har god kompetanse og erfaring innen styrearbeid, ledelse og økonomistyring, driftsteknisk forvaltning av vedlikehold og prosjektstyring.

Borettslaget har en valgkomité, som på fritt og selvstendig grunnlag skal kvalitetssikre at borettslaget til enhver tid har et styre med en mest mulig korrekt sammensetning med hensyn til kompetanse og erfaring i forhold til de oppgavene som skal løses. Det er derfor av vesentlig betydning at valgkomiteens medlemmer har erfaring fra styre- og rekrutteringsarbeid.  Dette skal sikre at beslutningene som blir fattet i Styret er faktabaserte, objektive og tar hensyn til flertallets interesser, og ikke minoriteters særinteresser. Valgkomiteen arbeider etter en instruks vedtatt på generalforsamlingen.

**Prioriterte arbeidsoppgaver i Styret:**

- Kostnadseffektiv styring og forvaltning av felleskostnadene og fellesgjeld innenfor budsjetterte rammer.
- Sørge for nødvendig forvaltning og vedlikehold.
- Planlegging og strukturforbedring av borettslagets drift.
- Kommunikasjon med andelseiere/beboere på E-post og vibbo.no
  (Det behandles ca. 6-7000 henvendelser pr. år)
- Klagebehandling
- Evaluering og reforhandling av avtaler med eksisterende leverandører.
- Tilbudsforespørsler, evaluering av tilbud og kontraktsforhandlinger med nye leverandører.
- Prosjektovervåking og kontroll.
- Administrativ kontakt med OBOS Forvaltning.

Styret får hele tiden henvendelser ang. hvilke ansvarsområder og arbeidsoppgaver Styret arbeider med. Vi har derfor også denne gangen valgt å inkludere en oversikt over dette i innkallingen. Ansvarlig til hvert ansvarsområde blir bestemt i et styremøte i starten av styreperioden

***«ANSVARSOMRÅDER OG ARBEIDSOPPGAVER FOR STYREMEDLEMMER I BB***

***STYRE- OG ADMINISTRASJONSLEDELSE***

*Ansvar:*

*Styreleder har ansvaret for at Styret i borettslaget fungerer etter de lover og regler som gjelder for styrearbeid i et borettslag og at den styreinstruks som er vedtatt følges*

*Ansvarlig: Styreleder*

*Arbeidsoppgaver*

- *Forberede og innkalle til styremøter*
- *Gjennomføre styremøter*
- *Forberede generalforsamlinger*
- *Kontrollere økonomien*
- *Kontakt med finansieringsinstitusjoner*
- *Lage budsjettutkast*
- *Forhandle med leverandører og evaluere disse*
- *Følge opp og være tilgjengelig for øvrige styremedlemmer utenfor styremøtene*
- *Være kontaktperson mot OBOS Forvaltning*
- *Holde seg oppdatert om nyheter innen forvaltningen av borettslaget som innebærer forbedringer*
- *Godkjenne kommunikasjonen med andelseierne/beboerne*
- *Håndtere konflikter med andelseiere/beboere*
- *Betjene styretelefonen*
- *Fordele og svare på E-post på blafjellet@styrerommet.no*
- *Forberede godkjenning av søknad på tilbygg, påbygg, endringer.*
- *Planer for nødvendig vedlikehold*
- *Planer for investeringer (bedre bomiljø, utstyr etc.)*

***EIERSKIFTE OG BRUKSOVERLATING***

*Ansvar:*

*Sørge for å godkjenne eierskifte og bruksoverlating iht. gjeldene regler*

*Ansvarlig: Thor Eckmann*

***Eierskifte***

- *Godkjenne eierskifte etter en saklig vurdering iht. BRL. og vedtekter.*
- *Sende beskjed til megler evt. avd. forkjøp i OBOS*
- *Lagre godkjenningen*

***Bruksoverlating***

- *Godkjenning av bruksoverlating iht. BRL og vedtekter*
- *Returnere signert godkjenning til avd. bruksoverlating i OBOS*
- *Lagre godkjenningen*

***Godkjenning av bestilling av nøkler fra andelseierne***

*Ansvar:*

*Ansvar for sikkerheten rundt bestilling av ekstra nøkler fra andelseierne*

*Ansvarlig: Thor Eckmann*

- *Sjekke at bestiller er eier og bor på oppgitt adresse.*
- *Sende godkjenning til Certego*

***BOLIGMASSEN***

*Vaktmestertjenesten*

*Ansvar:*

*Ansvar for at vaktmestertjenesten i borettslaget fungerer etter de forutsetninger som er fastsatt av Styret og nedfelt i avtale med leverandører. Rapportere til styreleder innenfor de til enhver tid gjeldende fullmakter.*

*Ansvarlig: Fastsettes i styremøte*

*Arbeidsoppgaver*

- *Styre vaktmesteren*
- *Direkte kontakt med leverandøren av vaktmestertjenester*
- *Motta avviksrapporter og forslag til korrektive tiltak*
- *Få utført korrektive tiltak med de til enhver tid godkjente leverandørene i vårt nettverk*
- *Komme med forslag til endringer/forbedringer*
- *Gjennomføre faste aktiviteter bestemt av Styret*
- *Bygge opp et nettverk av A, B og C leverandører til å utføre korrektive tiltak*
- *Evalueringsmøter med leverandøren av vaktmestertjenesten hvert kvartal*
- *Evaluering av øvrige leverandører og gjennomgang av avtaler når dette er nødvendig og minst en gang pr. år.*

***UTEAREALENE***

*Ansvar*

*Utearealene skal vedlikeholdes i den standard Styret til enhver tid bestemmer*

*Rapporterer til styret v/styreleder*

***Vintervedlikeholdet***

*Ansvarlig: Få Service AS*

*Arbeidsoppgaver*

- *Sørge for brøyting, strøing og feiing av fellesarealet*
- *Kontrollere, rapportere avvik og forslag til korrektive tiltak iht. gjeldende fullmakter*
- *Legge fram en gjennomføringsplan som skal godkjennes av styret.*

***Sommervedlikeholdet***

*Grønt skjøtsel*

*Ansvarlig: Fastsettes i styremøte*

*Arbeidsoppgaver*

- *Vedlikeholde fellesarealene iht. den standard Styret har bestemt*
- *Inngå avtaler med leverandører*
- *Kontrollere, rapportere avvik og forslag til korrektive tiltak iht. gjeldende fullmakter*
- *Evaluere avtale når nødvendig, men alltid etter endt sesong*
- *Legge fram en gjennomføringsplan som skal godkjennes av styret*

***STORSTUA***

*Ansvar:*

*Ansvarlig for at Storstua brukes etter forutsetningene fastsatt av Styret*

*Ansvarlig: Fastsettes i styremøte*

*Rapporterer til styret.*

*Arbeidsoppgaver*

- *Administrere utleie av lokalene, mht. kontrakter, betaling etc.*
- *Behandle klager*
- *Sørge for nødvendige reparasjoner etc.*
- *Forhandle fram leverandøravtaler*
- *Administrere renhold av lokalene og fellesarealene i tilknytning til Storstua*
- *Motta avviksrapport og forslag til korrektive tiltak fra renholdsleverandøren og brukere.*
- *Gjennomføre korrektive tiltak innenfor de fullmakter som gjelder*
- *Legge fram en gjennomføringsplan som skal godkjennes av styret.*

***FELLESVASKERIET***

*Ansvar:*

*Sørge for at fellesvaskeriet fungerer etter forutsetningene*

*Ansvarlig: Fastsettes i styremøte*

*Arbeidsoppgaver*

- *Påse at fellesvaskeriet er teknisk i orden*
- *Bestille service når nødvendig*
- *Kontrollere renholdet.*
- *Legge fram en gjennomføringsplan som skal godkjennes av styret*

***HMS***

*Ansvar:*

*Sørge for å utarbeide en HMS-plan som tilfredsstiller kravene i et borettslag og gjennomføringen av denne.*

*Ansvarlig: Fastsettes i styremøte*

*Arbeidsoppgaver*

- *Utarbeide en plan som skal godkjennes av Styret*
- *Gjennomføre planen*
- *Rapportere avvik og utføre korrektive tiltak i henhold til de fullmakter som foreligger*
- *Rapportere om HMS-arbeidet på alle styremøter*
- *Skrive HMS-rapporten som skal inn i innkallingen til generalforsamlingen*
- *Skrive informasjon til våre info.skriv og vår hjemmeside.*

***FORSIKRING***

*Ansvar:*

*Administrere borettslagets forsikringsordninger*

*Ansvarlig: Fastsettes i styremøte*

*Arbeidsoppgaver*

- *Kontakt med forsikringsavdelingen i OBOS*
- *Legge fram forhandlingsutkast til ny forsikringsavtale for Styret*
- *Behandle samtlige skadesaker mht. egenandelsvurdering*
- *Andelseiernes kontaktperson*
- *Informasjon til hjemmeside og informasjonsskriv når nødvendig*
- *Rapporterer til styret*

***PROSJEKTLEDELSE***

*Prosjektledelse av større prosjekter er ikke en normal del av Styrets arbeid.*

*Dersom styremedlemmer deltar i prosjektarbeid godkjent av Styret, skal dette honoreres etter rammebetingelser som Styret fastsetter og i henhold til godkjent budsjett.*

***GARASJER OG PARKERINGSPLASSER***

*Ansvar:*

*Ansvar for at garasjer og parkeringsplasser blir ivaretatt etter borettslagets regler*

*Ansvarlig: Fastsettes i styremøte*

*Arbeidsoppgaver*

- *Samarbeide med ansvarlig hos OBOS, som i øyeblikket ivaretar borettslagets administrative rutiner.*
- *Kontroll og tilsyn, rapportere avvik og utføre korrektive tiltak iht. gjeldende fullmakter, leiekontrakter og husordensregler.*
- *Kontroll med portåpnere og bestilling av nye.*

***KOMMUNIKASJON OG HJEMMESIDE***

*Ansvar*

*Ansvar for Blåfjellet borettslags hjemmeside*

*Ansvarlig: Styret*

*Arbeidsoppgaver*

- *Utvikle og vedlikeholde vår hjemmeside i samarbeid med OBOS*
- *Utvikle E-posttjenesten i samarbeid med OBOS*
- *Vibbo-kontakt*
- *Sende ut info.skriv som er behandlet og vedtatt i Styret*

***RENHOLD***

*Ansvar*

*Ansvar for at renholdet i borettslaget blir utført iht. gjeldende avtaler*

*Ansvarlig: Fastsettes i styremøte*

*Arbeidsoppgaver*

- *Fremforhandle og revidere løpende avtale med leverandør*
- *Utarbeide rutiner for å kontrollere at renholdet blir utført tilfredsstillende. Rapportere avvik og foreta korrektive tiltak.*

***RENOVASJON***

*Ansvar*

*Ansvar for å sørge for at Renovasjonsetaten gjennomfører sine pålagte oppgaver til fastsatte tider.*

*Ansvarlig: Fastsettes i styremøte*

*Arbeidsoppgaver:*

- *Etablere kontakt med kontaktansvarlig i Renovasjonsetaten.*
- *Kommunisere med ansvarlig for vaktmestertjenesten*
- *Foreta periodisk sjekk og kontroll av søppelskurene*
- *Sørge for at avfallscontainerne tilfredsstiller kravene til tømming mht. mengde*

***DISPONERING AV INNVENDIGE FELLESAREALER OG BODER***

*Ansvar*

*Ansvar for at borettslagets fellesarealer blir disponert iht. de retningslinjene som til enhver tid er fastsatt av Styret*

*Ansvarlig: Fastsettes i styremøte*

*Arbeidsoppgaver:*

- *Utarbeide en arealdisposisjonsplan for fellesarealene inkl. arealer som kan leies ut.*
- *Foreta periodisk sjekk og kontroll av arealene og sørge for korrigering av avvik.*

***KLAGEBEHANDLING***

*Ansvar:*

*Sørge for at klagebehandlingen blir ivaretatt etter vedtatt klagebehandlingsinstruks*

*Ansvarlig: Styret*

*Arbeidsoppgaver:*

- *Registrere mottatte klager*
- *Sende melding om tilsvar med svarfrist til påklaget*
- *Fatte vedtak i saken*
- *Følge opp at vedtak blir fulgt*

***SØKNAD OM ENDRINGER/PÅBYGG/TILBYGG***

*Ansvarlig: Styret*

*Vurdere søknader om endringer/påbygg/tilbygg iht. gjeldende regler*

*Arbeidsoppgaver:*

- *Oppbevare saksbehandlingsmateriale i sakene*
- *Legge fram saker som skal styrebehandles for Styret*

***TV og INTERNETT***

*Ansvar:*

*Oppfølging av Internett- og TV-avtalen i borettslaget*

*Ansvarlig: Fastsettes i styremøte*

*Arbeidsoppgaver:*

- *Delta i forhandlinger med leverandøren*
- *Presentere å få godkjent avtale i styret*
- *Inngå avtale sammen med styreleder*
- *Kontrollere at avtalen overholdes*
- *Kontaktperson til leverandøren og andelseierne»*

Løpende prosjekter i borettslaget:

**Avløpsprosjektet:**

- Stammene og dermed avslutningen av rehabiliteringen av avløpsrørene er gjennomført i Gråsteinveien 2 – 18, Glimmerveien 5 – 7 og 22 – 24 - 32 – 34 -36 – 38 - 40. Resten ferdigstilles innen uke 19 i 2024.
- Stammene og dermed avslutningen av rehabiliteringen av avløpsrørene er gjennomført i Mellombølgen 2-10, Gråsteinveien 1-9, 20-34. Til sammen 250 leiligheter.
- Samtlige bunn og uttrekksledninger i blokkene er ferdig rehabilitert /strømpetrukket iht. fremdriftsplan og budsjetterte forutsigbare kostnader.
- Avtale er inngått med leverandør om rehabilitering av avløpsrørene i rekkehusene. Mellombølgen 45, 47A og B. Oppstart og avslutning i 1. halvår 2021. Nærmere informasjon vil bli tilgjengelig på vår hjemmeside.
- Rekkehusene er ferdig rehabilitert
- Tilbudsforespørsel vil bli sendt ut på rehabilitering av stammene i blokkene i løpet av 2021.
- Avtale er inngått med Olimb Rørfornying AS om rehabilitering av stammer og grenrør i blokkene. Oppstart i august 2022 og forventes avsluttet 1. halvår 2024. Tentativ fremdriftsplan er sendt samtlige andelseiere og det er avholdt et informasjonsmøte for beboerne 31. mai 2022.
- I løpet av 2022/2023 er samtlige leiligheter på følgende adresser i blokkene blitt fullt rehabilitert. MB 2 – 10, GRV 1 – 9 og GRV 32 og 34. Til sammen 195 leiligheter.
- Prosjektet har hittil pga. god prosjekt- og økonomistyring blitt finansiert over driften uten økning i felleskostnader og fellesgjeld.
- Prosjektet ligger i øyeblikket an til å bli gjennomført under den kostnadsrammen som tidligere ble presentert for andelseierne.
- Videre kapitalbehov og finansiering blir løpende vurdert mht. behov for øking av felleskostnader og eller fellesgjeld.

**Asfalteringsprosjektet:**

- Styret fremforhandlet en gunstig rammeavtale for asfaltering av borettslagets asfalterte flater med leverandøren som hadde arbeid for Oslo Kommune i området. I 2020 ble en alt vesentlig del av parkeringsplassene asfaltert og merket på nytt. Arbeidet med å asfaltere resten av borettslaget vil fortsette i 2021. Forventet fremforhandlet besparelse i forhold til normal markedspris ca. 1 mill. kroner. Styret fikk i tillegg overtalt Oslo Kommune til også å asfaltere vei og fortau i Gråsteinveien. Dette var ikke inne i deres opprinnelige planer.
- Etter påtrykk fra Styret ble også det asfalterte området rundt Leker'n rehabilitert, samt resten av det asfalterte området på plassen.
- Den vesentlige delen av rekkehusområdet ble asfaltert i 2022.
- Resten av borettslaget vil bli asfaltert i 2023 så snart været tillater.
- Resten av borettslaget er nå ferdig asfaltert, med meget godt resultat.

**Porttelefonanlegg**

Nytt porttelefonanlegg er nå installert i hele borettslaget. Styret har forhandlet seg fram til en garanti på 10 år både på levert utstyr og installasjonsarbeidene. Dersom noen fortsatt har noe å utsette på sin installasjon, må en reklamasjon sendes til Styret uten ugrunnet opphold

**El-lading**

- Etter at den nye loven om el-lading i borettslag ble vedtatt, er Styret i samarbeid med juridisk avdeling i OBOS i gang med å utrede hvilken betydning dette vil få for borettslaget. Styret vil søke å finne en løsning som både er bærekraftig og kostnadseffektiv innenfor lovens rammevilkår. Styret er i full gang med en utredning. I den forbindelse er det etablert en prosjektgruppe som består av Eivind A. Dahlen, Bjørn Erik Lingaas Hveding og Dag B. Henriksen. Gruppens mandat er å utarbeide en kravspesifikasjon, som skal danne grunnlag for tilbudsforespørsel og senere evaluering av tilbud.

- Prosjektgruppen er i gang med å evaluere mottatte tilbud, samt sende sin innstilling til løsning for behandling i Styret. Det er sendt søknad til Oslo Kommune om støtte til prosjektet innenfor gjeldende regler om 50% av kostnadene til infrastruktur. Søknaden er innvilget med en øvre ramme på 2 mill. kroner.

- På oppdrag fra Styret har Bjørn-Erik L. Hveding og Dag B. Henriksen jobbet med å utrede infrastruktur for elbil-lading og innhente tilbud fra aktuelle leverandører. Bakgrunnen for oppdraget er borettslagets plikt til å stille til rådighet tilstrekkelig infrastruktur for lading av elbil til beboere som disponerer en parkeringsplass, herunder både oppstillingsplass og garasjeplass. Dette i henhold til Borettslagsloven § 5-11 a.

  Borettslaget har i dag 298 parkeringsplasser, hvorav 42 plasser allerede er utbygd med tilstrekkelig infrastruktur. Oppdraget har derfor vært å skaffe til veie tilbud for utbygging av infrastruktur til de resterende 256 plassene.

Siden ladeinfrastrukturen kobles til borettslaget strømnettverk er det også nødvendig med en felles tjenesteleverandør som leverer lade-abonnement, tilsvarende det MER gjør til dagens 42 plasser. For å sikre at aktuelle ladere er kompatible med både infrastruktur og lade-abonnement har vi sett det som hensiktsmessig at disse leveres sammen med abonnementet. Dette innebærer at det er 3 hovedkrav til leverandørene:

- Utbygging av infrastruktur til samtlige parkeringsplasser
- Lade-abonnement som verken belaster borettslaget med kostnad eller merarbeid
- Kompatible ladere som tilbys beboerne

Gjennom høsten 2023 har vi jobbet med å kartlegge samtlige parkeringsplasser, dagens eksisterende ladeløsning, tidligere innhentede tilbud og utarbeidelse av kravspesifikasjon til aktuelle tilbydere. Senhøsten og vinter 23/24 har gått med til å innhente tilbud fra aktuelle leverandører. Dette har tatt noe tid, da markedet har vært noe i bevegelse. I tillegg er det et omfattende oppdrag både fordi det er mange parkeringsplasser, er spredt over et stort område og befinner seg utendørs med til dels stor avstand til tilkoblingspunkt.
Vi har vært i kontakt med både totalleverandører, leverandører med partnere, og vurdert muligheten for å innhente separate tilbud på hver av de tre hovedpunktene. Pr i dag har vi mottatt 3 aktuelle tilbud som vi har ønsket å følge opp. Av disse anser vi to som konkurransedyktige. Begge de aktuelle leverandørene kan levere på alle 3 hovedpunkter, og har gitt tilbud som er konkurransedyktige, som oppfyller vår kravspesifikasjon og som er noenlunde sammenlignbare.

Mottatte tilbud ligger i dag på mellom 3,8-4,3 millioner kr. for infrastruktur.
Oslo kommune har i 2024 også tilbudt støtte til borettslag for utbygging av ladeinfrastruktur. Støtten er på inntil 50% av prosjektets kostnad begrenset oppad til 8000 kr. pr. ladepunkt eller maksimalt 2 millioner kr. Borettslaget har søkt og fått innvilget inntil 2 millioner (begrenset oppad av ovennevnte parametre).

Dette innebærer at forventet kostnad for borettslaget vil ligge mellom 2-2,5 mill kr. Det bemerkes at disse tallene er usikre da vi fremdeles er i forhandlinger med de to aktuelle leverandørene.

Tentativ prosjektgjennomføring er høsten 2024. Dette forutsetter at kontraktsforhandlinger med aktuell leverandør kan ferdigstilles i i løpet av de kommende par månedene.

**Finans**

- Utviklingen i markedsrentene og konsekvensen for våre lån er noe Styret har spesielt fokus på. Den siste utviklingen i rentemarkedet får også konsekvenser for våre lån. Forventet utvikling i 2024 er tatt inn i budsjettet for 2024.
- Styret vurderer løpende behovet for finansiering iht. endrede kapitalbehov.

**Borettslagets økonomi**
Borettslagets økonomi er solid.

**Felleskostnader**
Felleskostnadene har ikke blitt endret siden 2015. Disse er heller ikke blitt endret i forhold til økningene i konsumprisindeksen. Det er derfor blitt 34% billigere å bo i borettslaget enn i 2015. Styret vil vurdere en justering, dersom kapitalbehov og finansiering av forslag på fremtidige prosjekter tilsier dette, utover den til enhver tid disponible egenkapitalen.

**Fellesgjeld**
Fellesgjelden er i dag på ca. 42 mill. og nedbetales vanligvis med ca. 5. mill. pr. år.
I en tid med kostnadsøkning på en rekke områder, er det en målsetting for styret å holde felleskostnadene mest mulig stabile og forutsigbare. Styret har derfor etter avtale med banken avtalt avdragsfrihet på lånet og forlenget løpetiden med 5 år. Dette har nøye sammenheng med finansieringen av siste del av avløpsprosjektet, og sikrer at den alt vesentlige delen av dette kan finansieres over driften. Ytterligere finansieringsbehov vil bli løpende vurdert. Her er vi i en meget god dialog med aktuelle finansinstitusjoner.

**Praktisk informasjon**
Styret kan nås på **Styrets telefon 41 47 67 78. Denne er betjent tirsdag og torsdag mellom klokken 17.00 til 19.00.**

På andre tidspunkter kan **Få Service AS kontaktes på 463 34 853**. Denne telefonen er åpen hele døgnet, 365 dager i året. *Henvendelser som ikke er akutte, eller ikke representerer fare for liv og helse, eller ikke påfører borettslaget eller andelseierne stor økonomisk skade, bør avventes til kommende hverdag.* Misbruk av denne tjenesten fra Få Service AS vil bli belastet den aktuelle andelseier.

For øvrig kan Styret nås ved å kontakte vår E-post adresse;
blafjellet@styrerommet.no.

Styret vil publisere nyheter løpende på hjemmesidene til borettslaget. Besøk www.vibbo.no jevnlig for å holde deg oppdatert. Er du ny i borettslaget eller lurer på et eller annet du ikke finner svar på, se hjemmesiden.

**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Storstua**
Det gamle vaskeriet ble bygget om i 2006 og er blitt pusset opp til et moderne forsamlingslokale med plass til bespisning for opptil 80 gjester. Storstua ligger i Mellombølgen 45. I lokalet er det et godt utstyrt kjøkken med komfyr, 1 kjøleskap, oppvaskmaskin og komplett servise.

Nødvendig vedlikehold i form av sliping og lakkering av gulv og benkeplater ble gjennomført i 2020.

Styret ønsker primært at lokalene brukes av andelseiere i Blåfjellet, men vi merker at interessen fra eksterne leietakere er stor, blant annet andre borettslag.

Alle kan leie Storstua. Dersom du bor i borettslaget, er prisen ekstra gunstig. Lokalet egner seg godt for konfirmasjon, dåp, navnefest, barnebursdager og andre store anledninger. Det er også mulig å leie lokalet på dagtid.

Styret har bevisst satt leien til andelseierne lavt fordi vi ønsker at beboerne bruker lokalet så mye som mulig.

Se hjemmesiden for priser, booking og kontaktinformasjon.

**Retningslinjer for styrearbeid**
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. I den forbindelse er det utarbeidet en styreinstruks for styrets arbeid, som er et arbeidsdokument for styret.

**Vaktmester**
Blåfjellet Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Få Service AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

**Renhold**
Borettslaget har avtale med Qualified Renhold AS om renhold av fellesarealene.

**Parkering**
Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret på e-post til OBOS Forvaltning på oef@obos.no , som administrerer ordningen for borettslaget.

**Navneskilt – postkasse og ringeklokke**

Skilt til postkasse kan bestilles ved å benytte lenken som ligger på vår hjemmeside Vibbo.no under fanen Postkasse og ringeklokke.

**Nøkler til hovedinngang/kjeller/loft**
Bestilling av systemnøkler rettes til system@certego.no.
Bestilte nøkler sendes direkte fra leverandøren til andelseier i postoppkrav.

**Porttelefonanlegg**
Porttelefonanlegget i borettslaget er et avansert og ømfintlig system. Styret har erfart at andelseiere under oppussing tar ned anlegget for å komme til. Vi ber om at dette ikke gjøres før man har konferert med styret. Problemet er at når man demonterer sitt eget anlegg, så vil det påvirke alle andre anlegg i blokken og i verste fall slutter hele anlegget å virke. Ved feil, ring Få Service AS på telefon 463 34 853 eller send en E-post til blafjellet@styrerommet.net.

**Vaskeri – salg av vaskekort**
Fellesvaskeriet finnes i første etasje i servicebygget i Mellombølgen 45. Det skal brukes i henhold til gjeldende regler. For regler og åpningstider – se borettslagets hjemmeside på www.vibbo.no

Dersom du er ny i borettslaget kan du få nøkkel og vaskerikort ved å henvende deg til Styret på E-post: blafjellet@styrerommet.no.

Kortet koster 200 i depositum og du må fylle på for 200 kroner første gang.
Du som allerede har kort, kan fylle på det beløpet du ønsker ved henvendelse til styrets lokaler en gang i måneden. På borettslagets hjemmeside www.vibbo.no vil du finne informasjon om tidspunkt.

**Ventilasjon av blokkleilighetene**
Vi får av og til henvendelser vedrørende dårlig ventilasjon i blokkleilighetene, og vil på denne måten gi en orientering om hvordan ventilasjonen virker.

Ventilasjonssystemet er basert på naturlig avtrekk, og tilluft er forutsatt å komme inn gjennom ventiler i yttervegg på kjøkken og soverom, samt nymonterte vinduer. Det er ikke tillatt å tette igjen luftelukene, da dette lett vil føre til kondensdannelse og fare for mugg og råte. Skader som oppstår pga. dette er andelseiers ansvar.

Avtrekksluften blir transportert vekk via en avtrekksventil på kjøkkenet, og en på badet.
Begge disse avtrekksventilene går inn til separate vertikale kanaler, som er ført over tak.
Det skal være en spalte mellom dørblad og terskel på badedør, slik at avtrekksluften kan evakueres via ventilen på badet.

Anlegget er svært enkelt, men fungerer etter hensikten, dersom det ikke blir foretatt endringer. Det er derfor ikke anledning til å montere vifter som er tilknyttet de vertikale kanalene. Kjøkkenventilatorer må være basert på omluft med kullfilterløsning, da det ikke er lov å føre avtrekk ut gjennom ytterveggs-ventilen på kjøkkenet.
Det er viktig at både ytterveggs-ventilene og avtrekks-ventilene på kjøkken og bad holdes rene for støv og skitt, slik at luftsirkulasjonen blir så effektiv som mulig. Det anbefales at ventilene støvsuges regelmessig, gjerne en gang i året.

Ved lange perioder med sterk kulde kan det være aktuelt å lukke veggventilene nesten helt igjen for å spare energi, men de bør aldri lukkes helt.

For å hindre kulderas fra vinduene i den kalde årstiden, bør panelovnene under vinduene ikke fjernes eller slås helt av.

**Bruk av ildstedene**
En forutsetning for å oppnå tilstrekkelig trekk i pipene er at frisklufts-ventilene er åpne. Hvis det fremdeles er undertrykk i det rommet hvor ildstedet er plassert må vindu eller balkongdør åpnes når ildstedet er i bruk. En annen viktig regel er å benytte tørr ved. Melkekartonger og lignende skal ikke benyttes.

Reguleringsspjeldet/luke og dør stenges når ildstedet ikke er i bruk. Dette skaper falsk trekk og kan gjøre det vanskelig for de andre å bruke ildstedet sitt. Bruk reguleringsspjeldet når ildstedet er i bruk for å regulere trekken i ildstedet.

Ved oppstart av fyringssesongen kan det enkelte ganger oppleves dårlig trekk. Ifølge vår feiermester skyldes det nesten alltid at det danner seg en kuldebro i pipen. Denne løser seg erfaringsmessig opp automatisk ved fyring med litt kraftig fyring.

Ifølge vår feiermester er fyringsanlegget i borettslaget i meget god forfatning.

Installasjon av nye ildsteder eller fjerning av gamle må utføres av autoriserte firmaer.

**Forsikring**
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85489151. 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 Styret på E-post blafjellet@styrerommet.no. Styret melder skaden til forsikringsselskapet, som bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. Borettslaget har installert brannslange i samtlige boenheter. Denne er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes fra boenheten. Det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Denne kontrollen skal andelseier gjennomføre minst en gang i året. Vedlikehold av røykvarslere er andelseiers ansvar. Dersom brannslangen er defekt, meldes dette til Styret.

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

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

Etter henvendelse fra Styret til Brann- og redningsetaten gjennomførte disse et profesjonelt tilsyn i samtlige leiligheter i borettslaget av brannslukkingsutstyr, røykvarslere og ildsteder. I tillegg ble samtlige skorsteiner inspisert.

Etter påtrykk fra Styret skulle sot fjernes fra samtlige piper. Dette var ikke fjernet etter tidligere feiinger siden 2012.

Det er fortsatt andelseiernes ansvar, til enhver tid, jevnlig å kontrollere at brannslukkingsutstyr og røykvarslere i leilighetene er i henhold til forskriftene og våre husordensregler. Branninstruks skal være oppslått ved inngangsdørene i alle oppgangene. Dersom den skulle mangle, gi beskjed til Styret på E-post.

**Garantert betaling av felleskostnader**
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Blåfjellet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

**Kabel-TV**
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

**Bærekraft**
Borettslaget har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | | |
|---|---|---|
| 2023 | Rehabiliteringen av rørstammene i blokkene i rehabiliteringen av avløpsrørene er påbegynt og vil bli avsluttet uke 19/2024. Prosjektet er hittil gjennomført etter planen mht. fremdrift og budsjett. | |
| 2022 | Det alt vesentlige av rekkehusområdet ble ferdig asfaltert. Resten blir gjennomført i 2023. | |
| 2022 | Avtale er inngått om rehabilitering av avløpsrørene i blokkene. Oppstart 2022 og forventet avslutning 2024. | |
| 2021-2022 | Oppgradering av kabelnettet for TV og Internett i samarbeid med Telia er gjennomført. | |
| 2021 | Skiftet ut resten av portellefonalegget | Sakset fra infoskriv:<br>Alle i borettslaget som hadde gammelt porttelefonsystem har nå fått installert nytt. Det ble også tilbudt individuelle valg av type svarapparat, noe mange andelseiere har benyttet seg av.<br>Det gamle porttelefonsystemet hadde store mangler og var ikke lenger mulig å reparere i mangel av reservedeler.<br>Prosjektet blir sluttført i løpet av desember 2021 og blir gjennomført av Aker Lås og Nøkkel AS iht fremdriftsplan og budsjett. Det er noe forsinket grunnet Corona /karantene/forsinket leveranse fra utlandet etc.<br>En del oppganger har de siste årene fått byttet ut det gamle anlegget så disse oppgangene vil ikke få byttet calling anlegg da det allerede er utført tidligere. |
| 2020 - 2024 | Rehabilitering av felles avløpsrør | I ekstraordinær generalforsamling avholdt 7. mai 2019 ble det fattet vedtak om rehabilitering av felles avløpsrør med strømpeløsning. Dette gjelder også borettslagets bunn- og avtrekksledninger. Rørfornying vil innebære en estimert kostnad på ca kr 27.742.000 inkl.mva. I tillegg må man regne med et usikkerhetstillegg på ca 10 %. Gjennomsnittlig kostnad (uten usikkerhetstillegg) vil utgjøre ca kr 48.500 |

| | | |
|---|---|---|
| | | inkl.mva per leilighet. Fellesgjelden er estimert til å øke med i gjennomsnitt ca kr 40.650 per leilighet. Felleskostnadene er estimert til å øke med 5 % første året, deretter vil det i 2023 kunne bli foretatt en inflasjonsjustering. (Budsjettert rente på nytt lån er 2,75 % p.a., som er i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivået). Total byggetid i borettslaget vil være ca 1,5 år, estimert byggetid per leilighet er ca 1 uke. Se forøvrig borettslagets hjemmeside https://www.blaafjellet.no/ for mer informasjon.<br><br>2020-2021<br>Oppstart av arbeidet med rehabilitering av felles avløpsrør. Samtlige bunn og uttrekksledninger i blokkene er ferdig rehabilitert /strømpetrukket. Avtale er inngått med leverandør om rehabilitering av avløpsrørene i rekkehusene og Mellombølgen 45, 47A og B. Oppstart og avslutning i 1. halvår 2021. Tilbudsforespørsel vil bli sendt ut på rehabilitering av stammene i blokkene i løpet av 2021.<br><br>Sakset fra tilleggsopplysninger 29.12.2021:<br>I ekstraordinær generalforsamling avholdt 7. mai 2019 ble det fattet vedtak om rehabilitering av felles avløpsrør med strømpeløsning. Dette gjelder også borettslagets bunn- og avtrekksledninger. Rørfornying ble estimert til en kostnad på ca kr 27.742.000 inkl.mva. I tillegg må det påregnes en usikkerhetstillegg på ca 10 %. Gjennomsnittlig kostnad (uten usikkerhetstillegg) ble estimert til å utgjøre ca kr 48.500 inkl.mva per leilighet. Fellesgjelden er estimert til å øke med i gjennomsnitt ca kr 40.650 per leilighet. Felleskostnadene er estimert til å øke med 5 % første året, deretter vil det i 2023 kunne bli foretatt en inflasjonsjustering. Estimert leieøkning er foreløpig ikke iverksatt. Budsjettert rente på nytt lån var 2,75 % p.a., som var i tråd |

| | | |
|---|---|---|
| | | med markedets forventninger til utvikling i rentenivået. Den lave renten og noe utsatt fremdrift i prosjektet har gjort at styret ikke har funnet at det har vært behov for å øke felleskostnadene så langt. Styret vil i løpet av 2021 måtte gjøre en vurdering av behov for å ta opp lån og å øke felleskostnadene. Estimert byggetid per leilighet er ca 1 uke, det kan også ta noe lenger tid, info kommer. Se forøvrig borettslagets hjemmeside www.vibbo.no for mer informasjon. Status juni 2021 sakset fra infoskriv 1/2021: Samtlige bunn og uttrekksledninger i blokkene er ferdig rehabilitert/strømpetrukket iht. fremdriftsplan og budsjetterte forutsigbare kostnader. Avtaler er inngått med leverandør om rehabilitering av avløpsrørene i rekkehusene. Mellombølgen 45, 47 A og B. Oppstart og avslutning i 2. halvår 2021. Nærmere informasjon vil bli tilgjengelig på vår hjemmeside. Tilbudsforespørsel er sendt ut på rehabilitering av stammene i blokkene. Hele avløpsprosjektet forventes avsluttet i 2022/23. Prosjektet har hittil pga gode forhandlinger og god økonomistyring blitt finansiert over driften uten økning i felleskostnader og fellesgjeld. Prosjektet ligger i øyeblikket an til å bli gjennomført under den kostnadsrammen som ble presentert tidligere for andelseierne. |
| 2020 - 2022 | Asfaltering av hele borettslaget | En alt vesentlig del av parkeringsplassene ble asfaltert og merket på nytt. Arbeidet med å asfaltere resten av borettslaget vil fortsette i 2021/2022.<br><br>Mesteparten av borettslaget har fått ny asfalt i 2021 samt merking av parkeringsplasser. Resterende areal vil bli asfaltert i 2022. |
| 2019 | Nye garasjeporter i Mellombølgen | |
| 2019 | Nye søppelskur for restavfall og papir | |
| 2018 | Overflatebehandling av rekkehusene | |

| | | |
|---|---|---|
| 2017 | To nye grillplasser | Den ene ligger i Mellombølgen 47 A-B, den andre ved Glimmerveien 26-30. |
| 2015 | Utskifting av belysning i oppgangene | |
| 2015 - 2016 | Nytt callinganlegg i noen oppganger | Byttet ut anlegget i noen oppganger da det ikke lenger er mulig å fremskaffe deler. Anlegget som demonteres benyttes som deler til eksisterende anlegg. |
| 2014 - 2016 | Oppussing av oppganger | |
| 2012 - 2015 | Utskifting av vinduer og balkongdører | i blokker og rekkehus.<br>Utskiftingen ble utført av DVS Entreprenør som totalleverandør. Noe reklamasjoner gjenstår fortsatt i 2018.<br><br>OBOS Prosjekt har sjekket vinduene og de har sannsynligvis TEK10 uverdier. Dette er medtatt i energimerkingen foretatt i 2013. (ref. mais fra Mads Jordan Erlandsen datert 04.09.2019. |
| 2012 - 2013 | Overflatebehandling av fasader, blokker | Enkel overflatebehandling (maling) av fasadene i blokkene.<br>Overflatebehandlingen er utført av Thorendahl AS som totalleverandør.<br><br>Luftespalter er integrert i alle vinduer, så det blir ikke montert avtrekksventil i blokkleilighetene sånn som det opprinnelig var tenkt. |
| 2011 - 2012 | Ombygging av oljefyranlegget | Bygd om til elektrisk oppvarming i rekkehusene og oppvarming via el-kjel for leiligheter i Mellombølgen 47, legekontoret samt to hybler i Mellombølgen 47A. Halvparten av investeringen belastes driften av borettslaget og halvparten belastes de som er omfattet av brenselsregnskapet. |
| 2010 | Nytt legesenter i forretningsgården | |
| 2009 | Reduksjonsventiler og hovedstoppekraner | Skiftet ut reduksjonsventiler og hovedstoppekraner. |
| 2009 | Reparert skorsteiner i noen adresser | Mellombølgen 2 og 6 |
| 2008 | Nytt tak på utbygget i forretningsgården | Entreprenør: City Taktekking. |
| 2008 | Malt rekkehusene | |
| 2007 - 2008 | Utbedret balkongtak i blokkene | Entreprenør:<br>City Taktekking AS<br><br>Prosjektledelse: |

| | | |
|---|---|---|
| | | OBOS Prosjekt AS v/Magnar Røen<br><br>Oppstart 10. september 2007, planlagt ferdigstillelse 5. februar 2008.<br><br><br>Sitat fra Magnar Røen:<br>Kontrakten med City Taktekking AS gjelder utbedring av vannlekkasjer fra tak over øverste balkong og ned på underliggende balkonger. Årsaken til feilen er en svakhet i renneutformingen i bakkant av taket, inn mot yttervegg. Feilen er således systematisk og gjelder alle de 132 balkongtakene i borettslaget. Feilen utbedres ved at det etableres et nytt tak, oppå det eksisterende, med fall utover mot renne i forkant og nedløp til terreng.<br><br>Kontrakten mellom borettslaget og City Taktekking er på 3.880.500,- inkl. mva. I tillegg kommer prosjekterings- og prosjektadministrasjonskostnader samt kostnader til eventuelle uforutsette forhold som oppdages underveis i forbindelse med at taktekking og tilstøtende konstruksjoner blir synlige og lett tilgjengelige når stillasene er oppe. En total budsjettramme er så vidt meg bekjent ikke vedtatt av borettslaget, men en antatt ramme vil ligge i størrelsesorden 4,2 - 4,5 mill. avhengig av omfanget av uforutsette arbeider.<br><br>Tilleggsarbeider bestilt 10.10.2007<br>Omtekking av tak over karnapp på punkthusene. Bestillingen gjelder hus 10-22, til sammen 13 stk tak. Det skal forberedes for senere tilleggsisolering av front- og sidevegg på karnappene.<br>Pris inkludert mva: 317.200.<br><br>Fremdrift: fristforlengelse i forhold til kontrakt: 10 arbeidsdager.<br><br>Sakset fra infoskriv fra styret datert 01.11.2007. |

| | | |
|---|---|---|
| | | NYE BALKONGTAK<br>Arbeidet med nye balkongtak er kommet godt i gang, og entreprenøren City Taktekking AS holder fremdriftsplanen. Takarbeidene i Gråsteinveien er snart fullført, og i november står punktblokkene i Mellombølgen for tur. I desember vil det i hovedsak bli arbeidet med balkongtakene i Glimmerveien.<br><br>Entreprenøren varsler noen dager før stillasene kommer opp. Vi minner om at alle balkongkasser må fjernes fra balkongrekkverket før arbeidene starter, og at alle verdigjenstander blir fjernet fra balkongen. For beboernes egen sikkerhet må alle vinduer og balkongdører holdes lukket mens stillasene er oppe. Stillasene skal kun brukes av entreprenøren. |
| 2007 | Nytt slokningsutstyr og røykvarslere | RedBox husbrannslanger<br>Ioniske sammenkoplebare røykvarslere med "10 års batteri" (lavstråleverdi)<br>Optiske sammenkoplebare røykvarslere med "6 års batteri" |
| 2006 | Ny storstue i de gamle vaskerilokalene | |
| 2004 | Nytt låssystem i blokker og servicebygg | |
| 2004 | Nytt callinganlegg med kamera i blokkene | |
| 2004 | Oppgradert vaskeriet | |
| 2003 | Oppgradert Blåfjellparken | |
| 2003 - 2004 | Nye balkonger i rekkehusene | 2003:<br>16 rekkehus fikk ny balkong.<br><br>2004:<br>3 rekkehus fikk ny balkong. |
| 2002 - 2005 | Parkeringsplasser, oppgradert/43 nye pl. | 2002:<br>25 nye plasser ble opparbeidet.<br><br>2003:<br>Oppmerket og skiltet parkeringsplassene.<br><br>2004:<br>15 nye plasser ble opparbeidet.<br><br>2005: |

| | | |
|---|---|---|
| | | 3 nye plasser i Glimmersvingen ble opparbeidet.<br><br>Totalt 43 nye plasser |
| 2001 - 2002 | Byttet piper over tak i blokkene | |
| 2001 - 2002 | Malt vinduer, utvendig | |
| 2001 | Nye garasjeporter | Samtlige byttet ut. |
| 2001 | Nytt kortsystem i vaskeriet | |
| 2000 - 2002 | Rehabilitert rekkehusene | Hovedrehabilitering utført i 2000 og 2001. I 2002 ble enkelte inngangspartier og trapper byttet ut. |
| 2000 | Fornyet området rundt servicebygget | |
| 2000 | Profilert området, kart, nye skilt | |
| 1999 | Oppgradert fyringsanlegget | Oljebrenneren ble skiftet ut |
| 1998 | Malt kjellere i blokkene | |
| 1998 | Malt garasjene i Glimmersvingen | |
| 1997 | Asfaltert foran garasjene | |
| 1997 - 1998 | Oppgradert kabel-tv, internett | 1997:<br>For mottak av internett<br><br>1998:<br>Utvidet kanaltilbudet, individuell kabling |
| 1996 - 1998 | Full rehabilitering av elektrisk anlegg | 1996:<br>Stigeledninger og sikringsskap ble skiftet ut<br>Skjult elektrisk anlegg i blokkleilighetene ble skiftet ut<br><br>1997:<br>Elektriske anlegg i alle fellesarealer ble skiftet ut<br>Det åpne elektriske anlegget i rekkehusene ble skiftet ut<br><br>1998:<br>Det elektriske anlegget i garasjene ble oppgradert |
| 1995 | Asfaltert parkeringsplassene | |
| 1994 | Nytt kabel-tv anlegg med egen infokanal | |
| 1994 | Rehabilitert grøntanlegget | Inkludert Blåfjellparken |
| 1994 | Malt rekkehusene, byttet panel | |
| 1993 | Sparelys i alle oppganger | |
| 1993 | Malt fasadene i blokkbebyggelsen | |
| 1992 | Nye tak | |
| 1992 | Etterisolert endevegger | |
| 1992 | Nye balkonger i blokkene | |

| | | |
|---|---|---|
| 1989 | Nye utvendige søppelhus | |
| 1986 | Nye utgangsdører og porttelefoner | |

**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.

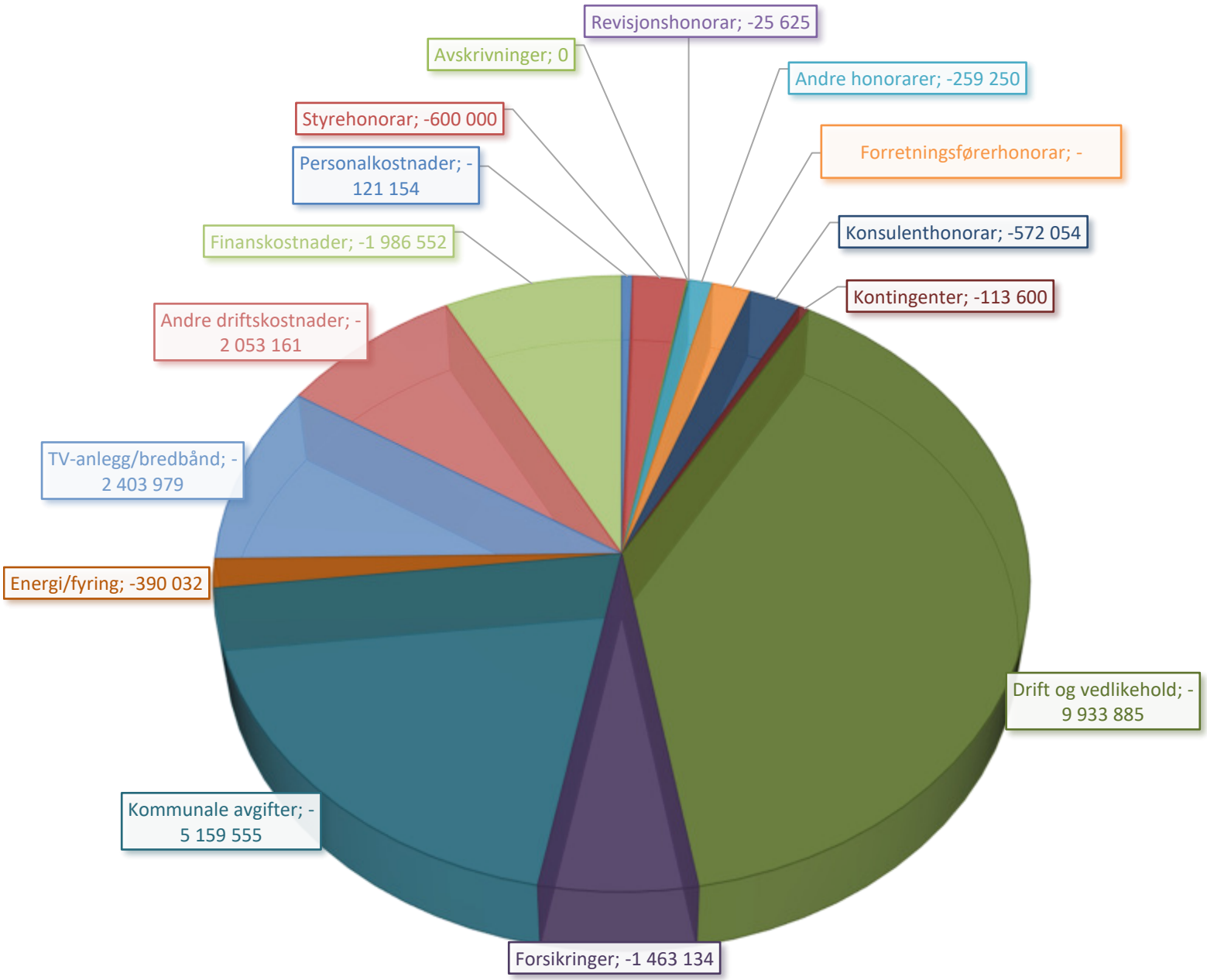
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reduserte kostnader til drift- og vedlikehold.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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.


Revisjonshonorar; -25 625
Avskrivninger; 0
Andre honorarer; -259 250
Styrehonorar; -600 000
Forretningsførerhonorar; -
Personalkostnader; -121 154
Konsulenthonorar; -572 054
Finanskostnader; -1 986 552
Kontingenter; -113 600
Andre driftskostnader; -2 053 161
TV-anlegg/bredbånd; -2 403 979
Energi/fyring; -390 032
Drift og vedlikehold; -9 933 885
Kommunale avgifter; -5 159 555
Forsikringer; -1 463 134

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

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

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

**Lån**
Blåfjellet Borettslag har ett lån i Handelsbanken med nominell rente pålydende 5,84%
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**
Forretningsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Blåfjellet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Blåfjellet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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.

Oslo, 9. april 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

# BLÅFJELLET BORETTSLAG
# ORG.NR. 951 218 723, KUNDENR. 80

## 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.** | | **4 993 294** | **5 193 152** | **4 993 294** | **604 563** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -4 370 150 | 1 444 636 | -7 367 390 | -3 478 745 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 0 | 11 799 | 16 000 | 16 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | 0 | -1 653 233 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -18 580 | -3 061 | 0 | 0 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-4 388 730** | **-199 859** | **-7 351 390** | **-3 478 745** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **604 563** | **4 993 294** | **-2 358 096** | **-3 478 745** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 2 844 511 | 6 938 102 |
| Kortsiktig gjeld | -2 239 948 | -1 944 808 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **604 563** | **4 993 294** |

# BLÅFJELLET BORETTSLAG
# ORG.NR. 951 218 723, KUNDENR. 80

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 20 285 179 | 20 208 988 | 21 027 000 | 20 360 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 97 049 | 87 455 | 90 000 | 100 000 |
| Andre inntekter | 3 | 533 464 | 193 526 | 120 000 | 1 022 990 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **20 915 692** | **20 489 968** | **21 237 000** | **21 482 990** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -121 154 | -119 321 | -102 000 | -136 000 |
| Styrehonorar | 5 | -600 000 | -600 000 | -600 000 | -600 000 |
| Avskrivninger | 14 | 0 | -11 799 | -16 000 | -16 000 |
| Revisjonshonorar | 7 | -25 625 | -24 250 | -19 000 | -27 000 |
| Andre honorarer | 5,6 | -259 250 | -146 250 | -370 000 | -375 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -430 200 | -412 860 | -434 000 | -460 000 |
| Konsulenthonorar | 8 | -572 054 | -665 693 | -500 000 | -300 000 |
| Kontingenter | | -113 600 | -113 600 | -114 000 | -114 000 |
| Drift og vedlikehold | 9 | -9 933 885 | -4 982 444 | -13 130 000 | -7 026 500 |
| Forsikringer | | -1 463 134 | -1 250 311 | -1 228 000 | -1 615 000 |
| Kommunale avgifter | 10 | -5 159 555 | -4 274 089 | -4 875 000 | -5 760 000 |
| Energi/fyring | | -390 032 | -706 377 | -450 000 | -450 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -2 403 979 | -1 977 793 | -2 419 890 | -2 525 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -2 053 161 | -2 786 925 | -2 369 000 | -2 789 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-23 525 630** | **-18 071 712** | **-26 626 890** | **-22 193 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-2 609 938** | **2 418 256** | **-5 389 890** | **-1 621 510** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 226 340 | 161 488 | 20 000 | 20 000 |
| Finanskostnader | 13 | -1 986 552 | -1 135 108 | -1 997 500 | -2 788 235 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 760 213** | **-973 620** | **-1 977 500** | **-2 768 235** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-4 370 150** | **1 444 636** | **-7 367 390** | **-3 478 745** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 1 444 636 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -4 370 150 | 0 | | |

# BLÅFJELLET BORETTSLAG
# ORG.NR. 951 218 723, KUNDENR. 80

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 73 009 030 | 73 009 030 |
| Tomt | | 3 632 923 | 3 632 923 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 73 | 73 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 877 175 | 614 151 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **77 519 201** | **77 256 177** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 1 494 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 632 106 | 568 476 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | 211 822 | 173 571 |
| Energiavregning | | 0 | 80 222 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 089 171 | 2 765 678 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 884 165 | 3 321 413 |
| Innestående i andre banker | | 27 247 | 27 247 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 844 511** | **6 938 102** |
| **SUM EIENDELER** | | **80 363 712** | **84 194 278** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 568 * 100 | | 56 900 | 56 900 |
| Opptjent egenkapital | | 32 731 008 | 37 101 159 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **32 787 908** | **37 158 059** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 41 236 622 | 41 236 622 |
| Borettsinnskudd | 18 | 2 903 700 | 2 903 700 |
| Annen langsiktig gjeld | 19 | 340 000 | 340 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 855 534 | 611 090 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **45 335 856** | **45 091 412** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 939 489 | 1 671 210 |
| Påløpte renter | | 12 630 | 9 242 |
| Energiavregning | 21 | 23 473 | 0 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 264 356 | 264 356 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **2 239 948** | **1 944 808** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **80 363 712** | **84 194 278** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 23 | 78 403 700 | 78 403 700 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

**Oslo, 02.04.2024**
**Styret i Blåfjellet Borettslag**

Thor Eckmann /s/ Eivind Andreas Dahlen /s/ Dag Bjørnar Henriksen /s/

Kjetil Paaske /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.

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 18 666 780 |
| Forretningslokale | 630 240 |
| Parkering | 283 960 |
| Eiendomsskatt | 255 416 |
| Garasje | 238 000 |
| Ladestasjon elbil | 151 200 |
| Utvidet bruksareal | 137 943 |
| Frysebokser | 11 640 |
| Garasje | 5 060 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **20 380 239** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Forretningslokale | -92 220 |
| Ladestasjon elbil | -2 100 |
| Parkering | -740 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **20 285 179** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Automatpenger | 60 423 |
| Etterfakturert leieregulering | 23 196 |
| Tilbakebet. fra Brann-og Redningsetaten. Kostnadsført i 2021, betalt i 2022 | 375 235 |
| Utleie Storstua | 74 610 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **533 464** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -121 154 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-121 154** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 600 000.
Valgkomiteen har fått utbetalt kr 22 000.
Avsløpskomiteen har fått utbetalt kr 175 250.

**NOTE: 6**
**ANDRE HONORAR**
Det er utbetalt kr 62 000 i honorar for radonmåling

**NOTE: 7**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 625.

**NOTE: 8**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Juridisk bistand | -98 243 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -83 370 |
| Integrert Byggrådgivning AS | -390 440 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-572 054** |

**NOTE: 9**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -206 330 |
| Drift/vedlikehold VVS | -8 112 719 |
| Drift/vedlikehold elektro | -13 321 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 531 985 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -2 603 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -927 |
| Egenandel forsikring | -66 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-9 933 885** |

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

**NOTE: 10**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -255 496 |
| Vann- og avløpsavgift | -3 152 687 |
| Feieavgift | -38 505 |
| Renovasjonsavgift | -1 712 867 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-5 159 555** |

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -3 808 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -9 900 |
| Lyspærer og sikringer | -9 184 |
| Vaktmestertjenester | -876 395 |
| Renhold ved firmaer | -563 686 |
| Snørydding | -419 652 |
| Andre fremmede tjenester | -72 416 |
| Trykksaker | -34 350 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -47 671 |
| Andre kontorkostnader | -10 018 |
| Telefon, annet | -3 036 |
| Porto | -20 |
| Bank- og kortgebyr | -3 025 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-2 053 161** |

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 9 002 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 81 332 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 134 839 |
| Andre renteinntekter | 1 167 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **226 340** |

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -1 984 653 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 899 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 986 552** |

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris bokført verdi 1954 | 26 292 100 |
| Oppskrevet 1972 | 3 402 220 |
| Tilgang 1993 | 35 808 500 |
| Tilgang 2006 | 3 867 276 |
| Tilgang 2007 | 31 401 |
| Tilgang 2010, ny inngang legesenter | 190 721 |
| Tilgang 2012, fyringsanlegg | 3 416 812 |
| **SUM BYGNINGER** | **73 009 030** |

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.129 M. flere

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

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Inventar | | |
| Tilgang 2006 | 221 749 | |
| Avskrevet tidligere | -221 748 | |
| | | 1 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 1998 | 70 | |
| | | 70 |
| Andre fellesanlegg | | |
| Tilgang 2017 | 78 938 | |
| Avskrevet tidligere | -78 937 | |
| Avskrevet i år | 0 | |
| | | 1 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2017 | 419 271 | |
| Tilgang 2018 | 40 104 | |
| Avskrevet tidligere | -459 374 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **73** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **0** |

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Fakturaer fra Brann- og redningsetaten, skal viderefaktureres | 24 300 |
| Lambertseter Legekontor | 187 522 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **211 822** |

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2015 | -75 074 275 | |
| Nedbetalt tidligere | 33 837 653 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -41 236 622 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-41 236 622** |

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| **Leilighetsnr** | **Handelsbanken** | **Første avdrag er 30/05-2027** |
|---|---|---|
| | **Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2027** | |
| 1085, 1086, 1087, 1088, 2085, 2086 | | 400 |
| 2087, 2088, 3085, 3086, 3087, 3088 | | 400 |
| 4085, 4086, 4087, 4088 | | 400 |
| 1004, 1036, 1040, 1044, 1048, 1052 | | 450 |
| 62, 68, 1070, 1071, 1073, 1076 | | 550 |
| 1078, 1082, 1083, 1098, 1099, 1101 | | 550 |
| 1103, 1108, 1111, 1113, 1118, 1119 | | 550 |
| 1121, 1123, 1128 | | 550 |
| 1003, 1005, 1006, 1009, 1010, 1011 | | 600 |
| 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017 | | 600 |
| 1018, 1021, 1022, 1025, 1026, 1031 | | 600 |
| 1032, 1035, 1039, 1043, 1047, 1051 | | 600 |
| 2003, 2004, 2005, 2006, 2009, 2010 | | 600 |
| 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 | | 600 |
| 2017, 2018, 2021, 2022, 2025, 2026 | | 600 |
| 2031, 2032, 2035, 2036, 2039, 2040 | | 600 |
| 2043, 2044, 2047, 2048, 2051, 2052 | | 600 |
| 2098, 2108, 2118, 2128, 3003, 3004 | | 600 |
| 3005, 3006, 3009, 3010, 3011, 3012 | | 600 |
| 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018 | | 600 |
| 3021, 3022, 3025, 3026, 3031, 3032 | | 600 |

| | |
|---|---|
| 3035, 3036, 3039, 3040, 3043, 3044 | 600 |
| 3047, 3048, 3051, 3052, 3098, 3108 | 600 |
| 3118, 3128, 4003, 4004, 4005, 4006 | 600 |
| 4009, 4010, 4011, 4012, 4015, 4016 | 600 |
| 4017, 4018, 4021, 4022, 4025, 4026 | 600 |
| 4031, 4032, 4035, 4036, 4039, 4040 | 600 |
| 4043, 4044, 4047, 4048, 4051, 4052 | 600 |
| 5011, 5012, 5015, 5016 | 600 |
| 9, 89, 1001, 1002, 1007, 1008 | 650 |
| 1019, 1020, 1023, 1024, 1027, 1028 | 650 |
| 1029, 1030, 1033, 1034, 1037, 1038 | 650 |
| 1041, 1042, 1045, 1046, 1049, 1050 | 650 |
| 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058 | 650 |
| 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064 | 650 |
| 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1072 | 650 |
| 1074, 1075, 1077, 1081, 1084, 1090 | 650 |
| 1091, 1092, 1093, 1094, 1096, 1097 | 650 |
| 1100, 1102, 1104, 1106, 1107, 1110 | 650 |
| 1112, 1114, 1116, 1117, 1120, 1122 | 650 |
| 1124, 1126, 1127, 2001, 2002, 2007 | 650 |
| 2008, 2019, 2020, 2023, 2024, 2027 | 650 |
| 2028, 2029, 2030, 2033, 2034, 2037 | 650 |
| 2038, 2041, 2042, 2045, 2046, 2049 | 650 |
| 2050, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057 | 650 |
| 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063 | 650 |
| 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069 | 650 |
| 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075 | 650 |
| 2076, 2077, 2078, 2081, 2082, 2083 | 650 |
| 2084, 3001, 3002, 3007, 3008, 3019 | 650 |
| 3020, 3023, 3024, 3027, 3028, 3029 | 650 |
| 3030, 3033, 3034, 3037, 3038, 3041 | 650 |
| 3042, 3045, 3046, 3049, 3050, 3053 | 650 |
| 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059 | 650 |
| 3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065 | 650 |
| 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071 | 650 |
| 3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077 | 650 |
| 3078, 3081, 3082, 3083, 3084, 4001 | 650 |
| 4002, 4007, 4008, 4019, 4020, 4023 | 650 |
| 4024, 4027, 4028, 4029, 4030, 4033 | 650 |
| 4034, 4037, 4038, 4041, 4042, 4045 | 650 |
| 4046, 4049, 4050, 4053, 4054, 4055 | 650 |
| 4056, 4057, 4060, 4061, 4063, 4066 | 650 |
| 4067, 4069, 4070, 4071, 4072, 4073 | 650 |
| 4074, 4075, 4076, 4077, 4078, 4081 | 650 |
| 4082, 4083, 4084 | 650 |
| 1089, 1095, 1105, 1109, 1115, 1125 | 700 |
| 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094 | 700 |
| 2096, 2097, 2099, 2100, 2101, 2102 | 700 |

| | |
|---|---|
| 2103, 2104, 2106, 2107, 2109, 2110 | 700 |
| 2111, 2112, 2113, 2114, 2116, 2117 | 700 |
| 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124 | 700 |
| 2126, 2127, 3089, 3090, 3091, 3092 | 700 |
| 3093, 3094, 3096, 3097, 3099, 3100 | 700 |
| 3101, 3102, 3103, 3104, 3106, 3107 | 700 |
| 3109, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114 | 700 |
| 3116, 3117, 3119, 3120, 3121, 3122 | 700 |
| 3123, 3124, 3126, 3127, 4089, 4090 | 700 |
| 4091, 4092, 4093, 4094, 4099, 4100 | 700 |
| 4101, 4102, 4103, 4104, 4109, 4110 | 700 |
| 4111, 4112, 4113, 4114, 4119, 4120 | 700 |
| 4121, 4122, 4123, 4124 | 700 |
| 242, 243, 244, 245, 342, 343 | 750 |
| 344, 345, 1079, 1080, 2079, 2080 | 750 |
| 2095, 2105, 2115, 2125, 3079, 3080 | 750 |
| 3095, 3105, 3115, 3125, 4079, 4080 | 750 |
| 101, 102, 103, 104, 105, 106 | 800 |
| 107, 108, 109, 110, 111, 112 | 800 |
| 113, 114, 115, 116, 117, 118 | 800 |
| 119, 120, 121, 122, 123, 124 | 800 |
| 125, 126, 127, 128, 129, 130 | 800 |
| 131, 132, 133, 134, 135, 136 | 800 |
| 137, 138, 139, 140, 141, 148 | 800 |
| 149, 150, 151, 152, 153, 154 | 800 |
| 155, 156, 157, 158, 159, 160 | 800 |
| 161, 162, 163, 164, 165, 166 | 800 |
| 167, 168, 169 | 800 |
| 4013 | 1 150 |

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1954 | -2 992 500 |
| Nedbetalt tidligere | 91 500 |
| Øket tidligere | -2 700 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-2 903 700** |

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Garasjeinnskudd | -340 000 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-340 000** |

**NOTE: 20**

**AVSETNING BOMILJØTILTAK**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -855 534 |
| **SUM AVSETNING BOMILJØTILTAK** | **-855 534** |

**NOTE: 21**

**ENERGIAVREGNING**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -111 880 |
| Strøm | 172 418 |
| Refusjon legekontor | -164 326 |
| Overført resultat | 80 315 |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-23 473** |

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Forsikringsoppgjør | -4 500 |
| Påløpte kostnader, leverandørgjeld Toma kostnadsført i 2021 | -259 856 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-264 356** |

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 2 903 700 |
| Pantelån | 41 236 622 |
| **TOTALT** | **44 140 322** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 73 009 030 |
| Tomt | 3 632 923 |
| **TOTALT** | **76 641 953** |

| RESULTATBUDSJETT 2024 I INNKALLINGEN | | |
|---|---|---|
| | | Note |
| **DRIFTSINNTEKTER** | | |
| Innkrevde felleskostnader | 20 360 000 | |
| Ladeinntekter El-bil | 100 000 | |
| Andre inntekter | 1 022 990 | |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **21 482 990** | |
| | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | |
| Personalkostnader | 136 000 | |
| Styrehonorar | 600 000 | |
| Avskrivninger | 0 | |
| Revisjonshonorar | 27 000 | |
| Andre honorarer | 375 000 | |
| Forretningsførerhonorar | 460 000 | |
| Konsulenthonorar | 300 000 | |
| Kontingenter | 114 000 | |
| Drift og vedlikehold | 7 026 500 | |
| Forsikringer | 1 615 000 | |
| Kommunale avgifter | 5 760 000 | |
| Energi/fyring | 450 000 | |
| TV-anlegg/bredbånd | 2 525 000 | |
| Andre driftskostnader | 2 789 000 | |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | **22 177 500** | |
| | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | **-694 510** | |
| | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER** | | |
| Finansinntekter | 20 000 | |
| Finanskostnader | 2 788 235 | |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | **-2 768 235** | |
| | | |
| **ARSRESULTAT** | **-3 462 745** | |

| Oversikt over timebruk i avløpskomiteen i Blåfjellet Borettslag i gjennomføringen av fase 3 i 2023 - 2024 | |
|---|---|
| **Aktiviteter** | **Antall timer** |
| Gjennomgang av agendaer til byggemøter | 19 |
| Prosjekt-/byggemøter m/Olimb og Integrert Byggrådgivning AS (IB) | 51 |
| Kontroll av avviksmeldinger | 41 |
| Kontroll av endringsmeldinger | 43 |
| Direkte kontakt med berørte beboere | 51 |
| Befaring kjeller /loft vedr. berørte boder | 31 |
| Utarbeidelse av nøkkellister for innsamling av nøkler | 10 |
| Utarbeidelse av rydde/flyttelister ifm. bodtilgang | 15 |
| Klargjøring av teknisk-/lagerrom for Olimb | 14 |
| E-post korrespondanse med prosjekteder i Olimb | 108 |
| E-post korrespondanse med IB | 112 |
| Kommunikasjon direkte med beboere om forhold i deres leilighet | 37 |
| Kommunikasjon internt i avløpskomiteen | 106 |
| Adm. og kommunikasjon med Få Service AS (nøkkeladm., rengj. prov. bad mm.) | 59 |
| Forberede fakturaunderlag til beboere som skal faktureres | 37 |
| Fakturakontroll av Olimb, IB og Få Service AS | 61 |
| Oppfølging av beslutninger i byggemøter | 49 |
| Følge opp reklamasjoner fra beboere | 21 |
| Rapportere status til Styret i BB på økonomi og fremdrift | 10 |
| **Totalt timeforbruk i avløpskomiteen** | **875** |

| | Timepris | Antall timer | Totalt |
|---|---|---|---|
| **Honorar til avløpskomiteen 2023 - 2024** | **250,00** | **875** | **218 750,00** |

| Kommentarer |
|---|
| Gråsteinveien 2 - 30 og Glimmerveien 3 - 5-7, 2 - 40 og Mellombølgen 47, 47A og B er fullt rehabilitert i denne perioden, dvs. resten av leilighetene i borettslaget, samt adm. bygget i Mellombølgen 45. |

Joachim Nilsen
Mellombølgen 103
1157 Oslo

26.02.2024

**Valgkomiteens oppgaver i Blåfjellet Borettslag**

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

| | |
|---|---|
| Joachim Nilsen | Mellombølgen 103 |
| Irene Wright | Glimmerveien 26 |

**Følgende tillitsvalgte står på valg:**

A) Valg av leder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Thor Eckmann | Glimmerveien 16 |
| Styremedlem | Eivind Andreas Dahlen | Mellombølgen 63 |
| Styremedlem | Dag Bjørnar Henriksen | Mellombølgen 47 A |

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

| | | |
|---|---|---|
| Varamedlem | Marianne Reizer Lyngaas | Gråsteinveien 8 |
| Varamedlem | Jon Stikbakke | Mellombølgen 43 |

D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

**Om OBOS sin generalforsamling**
Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevnelse og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

**Valgkomiteens innstilling**
Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **01.03.2023**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller til OBOS Oslo v/Majken Bjerknes Hjalmarse, PB 6666 St. Olavsplass 0129 Oslo.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Blåfjellet Borettslag
Org.nr. 951218723

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majken Bjerknes Hjalmarsen
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf 22981458
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**STYRET**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Thor Eckmann | Glimmerveien 16 |
| Nestleder | Kjetil Paaske | Glimmerveien 36 |
| Styremedlem | Eivind Andreas Dahlen | Mellombølgen 63 |
| Styremedlem | Dag Bjørnar Henriksen | Mellombølgen 47 A |
| | | |
| Varamedlem | Marianne Reizer Lyngaas | Gråsteinveien 8 |
| Varamedlem | Jon Stikbakke | Mellombølgen 43 |

**DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS**

**Delegert**

| | |
|---|---|
| Joachim Nilsen | Mellombølgen 103 |
| Irene Wright | Glimmerveien 26 |

**Varadelegert**

| | |
|---|---|
| Thor Eckmann | Glimmerveien 16 |

**VALGKOMITEEN**

| | |
|---|---|
| Joachim Nilsen | Mellombølgen 103 |
| Irene Wright | Glimmerveien 26 |

**0080 Blåfjellet Borettslag**
**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn:Thor Eckmann…….. Adresse Glimmerveien 16……...
E-postadresse……...

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn:…Kjetil Paaske…….. Adresse Glimmerveien 36……...
E-postadresse……...
Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Tommy…Garland…….. Adresse…Gråsteinveien 32……...
E-postadresse……...
Navn: Dag Gunnar Henriksen…….. Adresse Mellombølgen 47A……...
E-postadresse……...
Navn: Eirik Berg Bjørsom Adresse: Mellombølgen 1

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn:Ingunn Nevjen …… Adresse Glimmerveien 22.
E-postadresse……...
2. Navn:Joachim Nilsen…….. Adresse…Mellombølgen…103……...
E-postadresse……...
3. Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...
4. Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:……Joachim Nilsen…….. Adresse…Mellombølgen 103 ……...

Navn:……Irene Wright…….. Adresse…Glimmerveien 26……...

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Navn:……Thor Eckmann…….. Adresse…Glimmerveien 16……...

Navn:…….. Adresse……...

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn:Irene Wright…….. Adresse Glimmerveien 26……...
E-postadresse…irene.wright@sas.no..
Navn:Cathrine Næss Haugen…….. Adresse Mellombølgen 47B……...
E-postadresse……...
Navn:Jon Stikbakke…….. Adresse…Mellombølgen 43……...

E-postadresse……..……...

**F. Andre utvalg**

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

Navn:…….. Adresse……...

Dato…… I valgkomiteen for Blåfjellet Borettslag

…Irene Wright……. …Joachim Nilsen……..

…….. ……..

# Informasjon om installasjon av varmepumper i borettslagets rekkehus

I henhold til vedtak på Årsmøte 2023, er det ikke forbud mot installasjon av varmepumper i rekkehusene i Blåfjellet borettslag. Årsmøtet har kun godkjent vurderinger for disse. Blokkene er derfor ikke nevnt her.

Imidlertid er det noen retningslinjer som skal følges (se nedenfor).

## Merk

At en andelseier har fått godkjent å sette opp varmepumpe gi IKKE automatisk tillatelse til andre. Hver enkelt må selv søke.

# Retningslinjer for å søke om oppsetting av varmepumpe

Den enkelte andelseier kan søke om tillatelse til å sette opp varmepumpe.

Før søknad sendes må følgende utføres:

1. Søker skal gi forslag til hvor varmepumpens utedel plasseres.
2. Varmepumpens utedel skal monteres slik at vibrasjon i byggningmasse unngås.
3. Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken (høyde kan variere pga bakkeforhold som skråning el.lign).
4. Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort til godkjent drenering.
5. Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel i hele avløpets lengde. Vann skal ledes til godkjent dreneringspunkt.
6. Det skal innhentes anbud fra leverandør og installsjons firma.
7. Det skal angis type varmepumpe med spesifikasjon av kapasitet.
8. Det skal være beregnet utvendig lydnivå. Dette skal ikke overstige 35 db(A).
9. Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler.
10. Det er påkrevd at varmepumpe skal ha egen jordet strømkurs.
11. Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold.
12. Dimensjonering av varmepumpen må ses i sammenheng med boligens areal slik at den er stor nok til å dekke behov både sommer og vinter. En for liten varmepumpe vil måtte gå på full effekt hele tiden og dermed produserer mer støy og vibrasjoner enn makskrav.
13. Installatør og firma skal være f-gass-sertifisert.
14. Utedel skal bygges inn i varmepumpehus fortrinnsvis dekket med lyddempende belegg der dette er mulig for å få maksimal demping. Denne skal males i samme farge som bygget.
15. Ved montering skal andelseier inngå service/vedlikeholds avtale som gir inspeksjon og service i hvertfall hvert 2. år så lenge utstyret er montert. Styret skal til enhver tid ha kopi av gyldig vedlikeholdsavtale.
16. Andelseier er ansvarlig for service- og vedlikeholdskostnader.
17. Hvis varmepumpen fjernes, har andelseier ansvar for å utbedre alle inngrep på bygningen.
18. Hvis andelseier selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

Søknad skal sendes og godkjennes **FØR** arbeid igangsettes.

Disse retningslinjer omfatter også eventuelle installasjoner som er gjort tidligere og da uten søknad.

# Søknaden

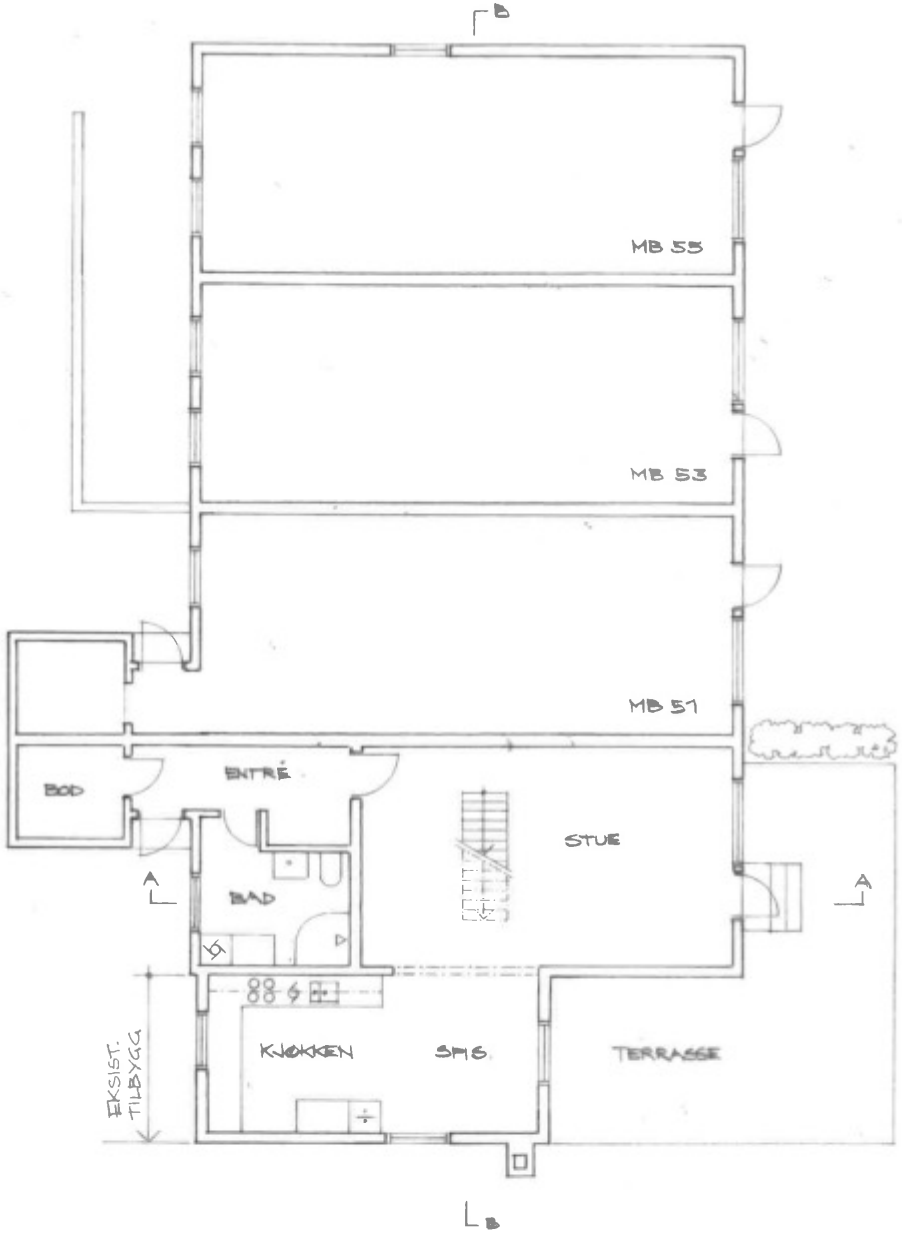
En søknad skal inneholde

- Bekreftelse på at styrets retningslinjer følges. Søker skal levere en signert kopi av retningslinjene (dette dokumentet).
- Nabovarsel til andelseiere i en avstand på 10 meter kreves. Hvert varsel skal signeres hvis det godtas oppsetting av varmepumpe.
- Anbud og bekreftelse på sertifisering av installatør og firma.
- Inngått service/vedlikeholdsavtale.
- Bilder / tegninger med angivelse av monteringssted.
- På grunn av luftmengden som flyttes av utedel må det tas hensyn til avstand til beplanting og hekker samt høyde over bakke for å unngå ødelegging av plen og bed mv.
- Styret har rett til inspeksjon av arbeidet og har mulighet for å kreve utbedringer av punkter som ikke er tilfredsstillende.

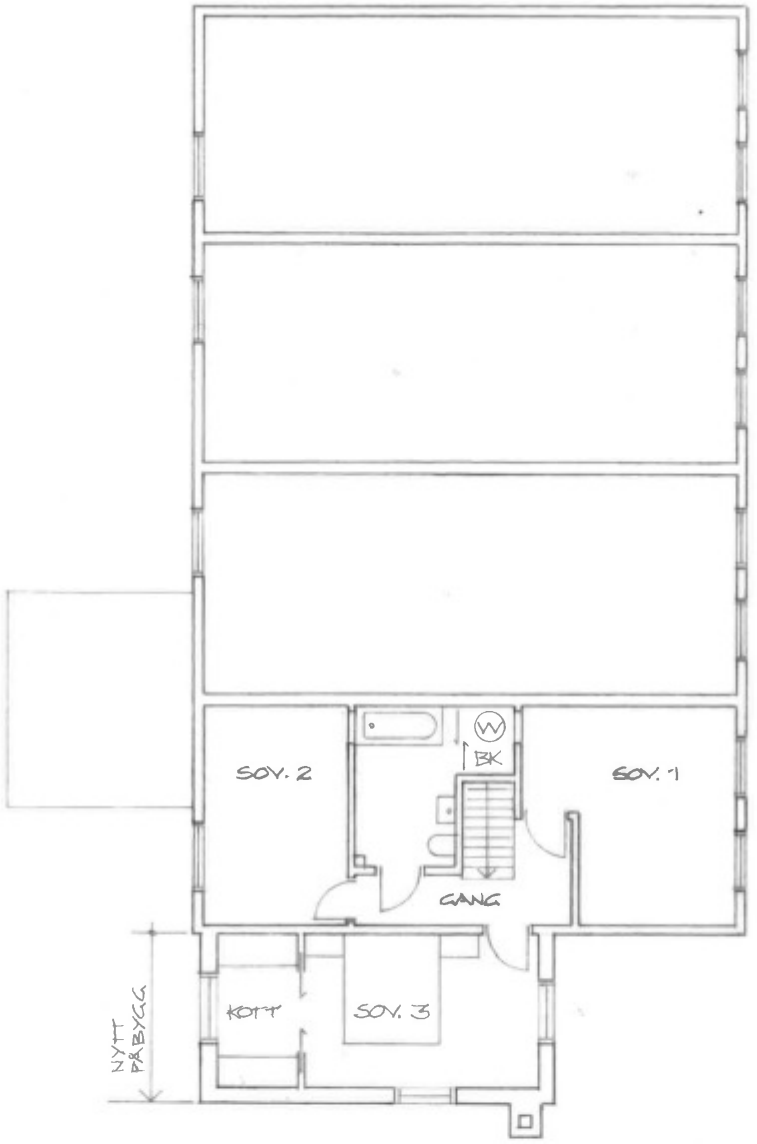
Søknaden skal sendes til styret.

Søknad på papir kan levers i styrets postkasse i Mellombølgen 45, 2. etg., men styret foretrekker at du fyller ut skjema nedenfor og legger ved alle relevante papirer (se listen over):

***Påregn minst 2 styremøter (månedlige) for behandling av søknad. Behandlingstid kan variere med tanke på styrets samlede belastning.***




1. ETASJE




2 ETASJE

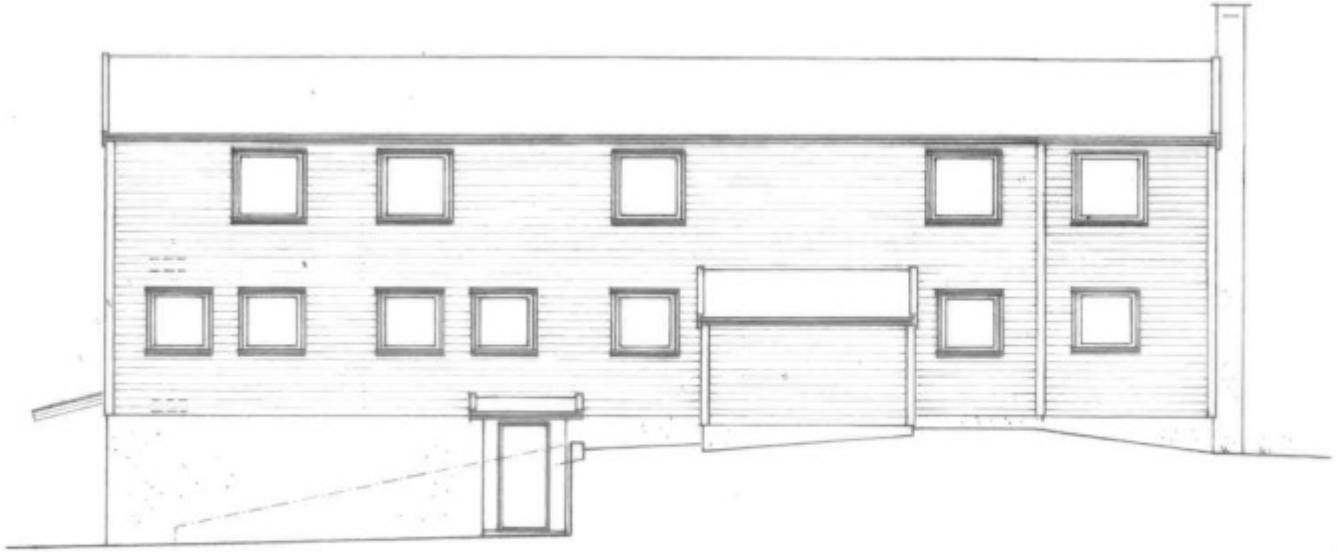
REVISJON:

| | | |
|---|---|---|
| 159/146 MELLOMBØLGEN 49, 1157 OSLO | DATO: 25.04.2023 KPR. EH. | NR. 02 |
| ETASJEPLANER – PÅBYGG PÅ TILBYGG | MÅL: 1:100 | 228. |

ERIK HAARSTAD SIVILARKITEKT MNAL FJELLGATA 13 0566 OSLO TEL 22717055 E-POST erik@ehaa.no



ØST



NORD



VEST

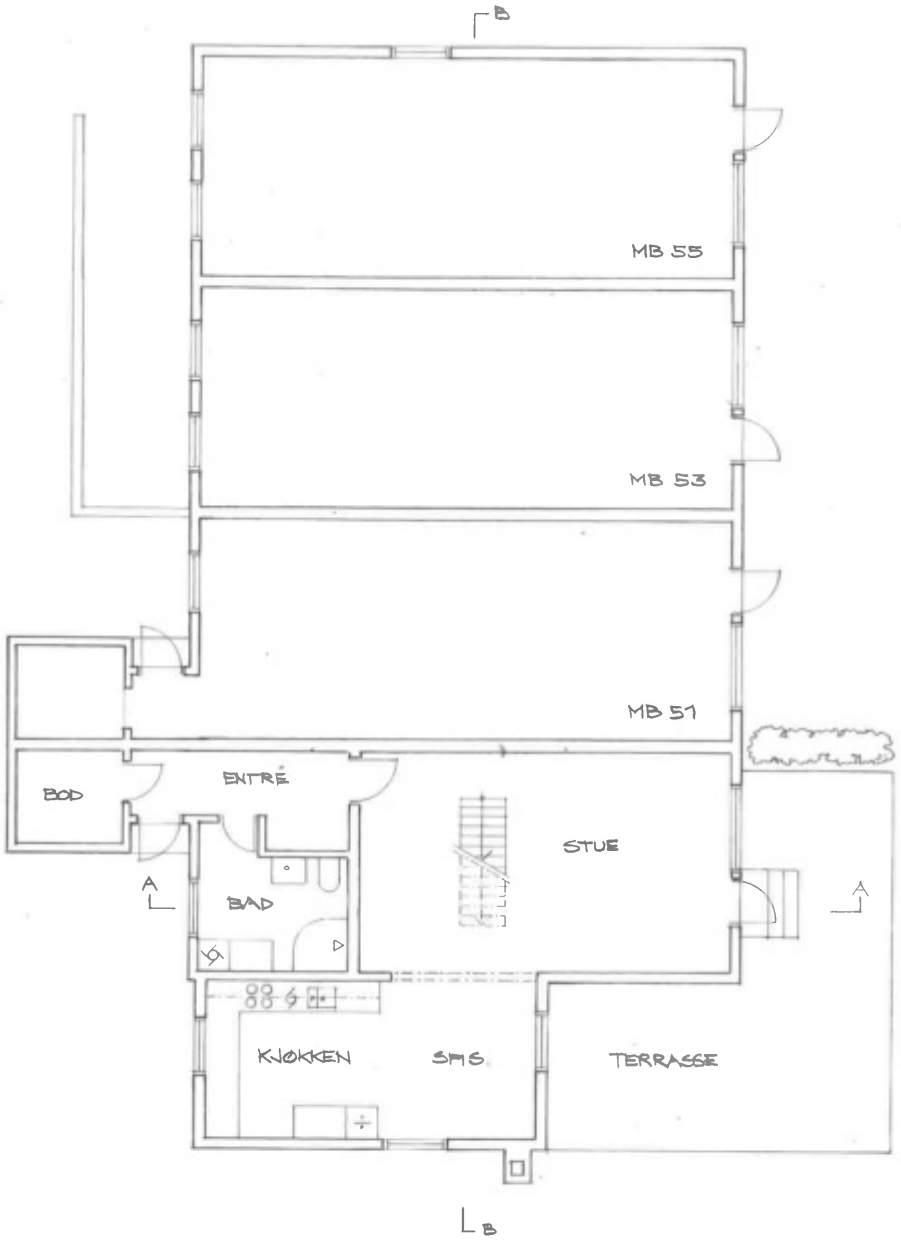


SYD

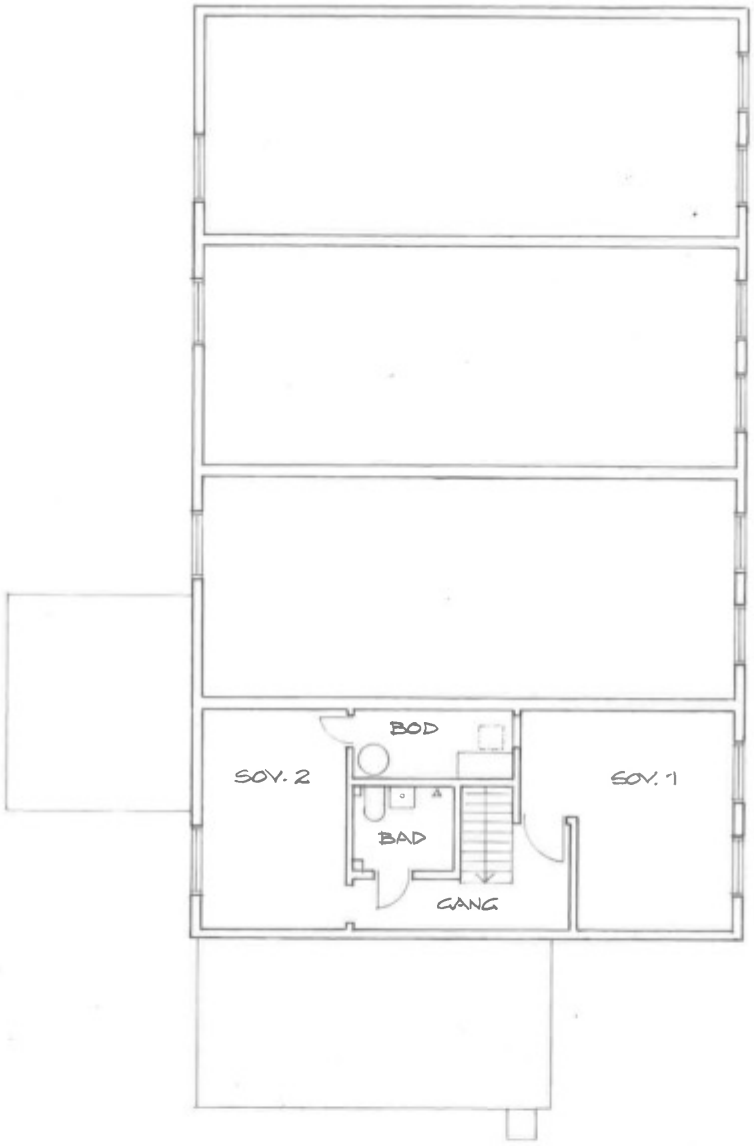
REVISJON:

| | | |
|---|---|---|
| 159/146 MELLOMBØLGEN 49, 1157 OSLO | DATO: 25.04.2023 KPR 28.8 | NR. 104 |
| FASADER – PÅBYGG PÅ TILBYGG | MÅL: 1:100 | 228. |

ERIK HAARSTAD SIVILARKITEKT MNAL FJELLGATA 13 0566 OSLO TEL 22717055 E-POST erik@ehaa.no




1. ETASJE




2 ETASJE

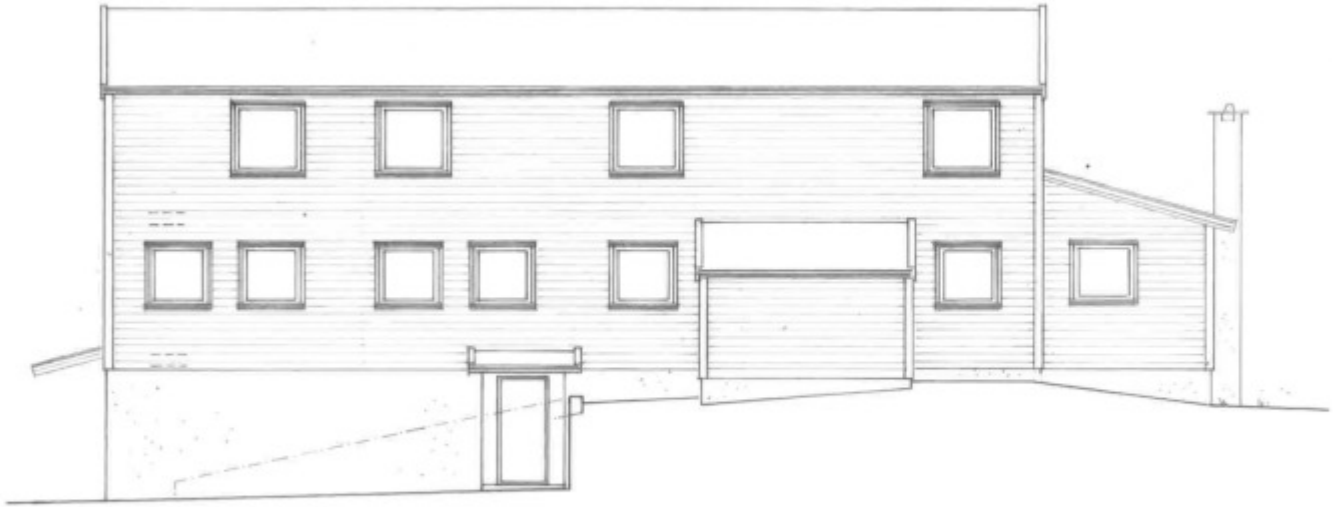
REVISJON:

| | | |
|---|---|---|
| 159/146 MELLOMBØLGEN 49, 1157 OSLO | DATO: 26.08.2015 KPR | NR. 19 |
| ETASJEPLANER – EKSISTERENDE | MÅL: 1:100 | 228. |

ERIK HAARSTAD SIVILARKITEKT MNAL FJELLGATA 13 0566 OSLO TEL 22717055 E-POST erik@ehaa.no



ØST



NORD



VEST



SYD

REVISJON:

| | | |
|---|---|---|
| 159/146 MELLOMBØLGEN 49, 1157 OSLO | DATO: 26.08.2015 KPR. | NR. 14 |
| FASADER – EKSISTERENDE | MÅL: 1:100 | 228. |

ERIK HAARSTAD SIVILARKITEKT MNAL FJELLGATA 13 0566 OSLO TEL 22717055 E-POST erik@ehaa.no

## Elbil-lading i Blåfjellet borettslag.

På oppdrag fra Styret har undertegnede og Dag B. Henriksen jobbet med å utrede infrastruktur for elbil-lading og innhente tilbud fra aktuelle leverandører.

Bakgrunnen for oppdraget er borettslagets plikt til å stille til rådighet tilstrekkelig infrastruktur for lading av elbil til beboere som disponerer en parkeringsplass, herunder både oppstillingsplass og garasjeplass. Dette i henhold til Borettslagsloven § 5-11 a.

Borettslaget har i dag 298 parkeringsplasser, hvorav 42 plasser allerede er utbygd med tilstrekkelig infrastruktur. Oppdraget har derfor vært å skaffe til veie tilbud for utbygging av infrastruktur til de resterende 256 plassene.

Siden ladeinfrastrukturen kobles til borettslaget strømnettverk er det også nødvendig med en felles tjenesteleverandør som leverer lade-abonnement, tilsvarende det MER gjør til dagens 42 plasser. For å sikre at aktuelle ladere er kompatible med både infrastruktur og lade-abonnement har vi sett det som hensiktsmessig at disse leveres sammen med abonnementet. Dette innebærer at det er 3 hovedkrav til leverandørene:

- Utbygging av infrastruktur til samtlige parkeringsplasser
- Lade-abonnement som verken belaster borettslaget med kostnad eller merarbeid
- Kompatible ladere som tilbys beboerne

Gjennom høsten 2023 har vi jobbet med å kartlegge samtlige parkeringsplasser, dagens eksisterende ladeløsning, tidligere innhentede tilbud og utarbeidelse av kravspesifikasjon til aktuelle tilbydere. Senhøsten og vinter 23/24 har gått med til å innhente tilbud fra aktuelle leverandører. Dette har tatt noe tid, da markedet har vært noe i bevegelse. I tillegg er det et omfattende oppdrag både fordi det er mange parkeringsplasser, er spredt over et stort område og befinner seg utendørs med til dels stor avstand til tilkoblingspunkt.

Vi har vært i kontakt med både totalleverandører, leverandører med partnere, og vurdert muligheten for å innhente separate tilbud på hver av de tre hovedpunktene. Pr i dag har vi mottatt 3 aktuelle tilbud som vi har ønsket å følge opp. Av disse anser vi to som konkurransedyktige. Begge de aktuelle leverandørene kan levere på alle 3 hovedpunkter, og har gitt tilbud som er konkurransedyktige, som oppfyller vår kravspesifikasjon og som er noenlunde sammenlignbare.

Mottatte tilbud ligger i dag på mellom 3,8-4,3 millioner kr. for infrastruktur.

Oslo kommune har i 2024 også tilbudt støtte til borettslag for utbygging av ladeinfrastruktur. Støtten er på inntil 50% av prosjektets kostnad begrenset oppad til 8000 kr. pr. ladepunkt eller maksimalt 2 millioner kr. Borettslaget har søkt og fått innvilget inntil 2 millioner (begrenset oppad av ovennevnte parametre).

Dette innebærer at forventet kostnad for borettslaget vil ligge mellom 2-2,5 mill kr. Det bemerkes at disse tallene er usikre da vi fremdeles er i forhandlinger med de to aktuelle leverandørene.

Tentativ prosjektgjennomføring er høsten 2024. Dette forutsetter at kontraktsforhandlinger med aktuell leverandør kan ferdigstilles i i løpet av de kommende par månedene.

Med hilsen

Bjørn Erik L. Hveding

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24
**Selskapsnummer:** 80 **Selskapsnavn:** Blåfjellet 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.

# VEDTEKTER

# Vedtekter

for Blåfjellet Borettslag org nr 951218723,
vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. april 2006,
endret på ordinær generalforsamling
18. april 2007, 28.05.2013, 08.05.2014, 17.06.2021, 14.06.2022 og 11.06.2024.

## 1. Innledende bestemmelser

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % av andelene.

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

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

(7) En andelseier har anledning til å slå sammen 2 leiligheter. Leilighet nr 2 kan i tilfellet ikke erverves gjennom forkjøpsbestemmelser. Ved et slikt erverv må andelseier snarest foreta den faktiske sammenslåingen, samt ved henvendelse til styret sørge for at den overflødige andelen blir innløst. Misligholdes disse plikter, kan styret etter advarsel pålegge andelseier å selge sist ervervede andel. Andelseier bærer selv alle utgifter, både egne og borettslagets, som påløper i forbindelse med sammenslåingen.

(8) 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra
Hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.
Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## 4. Borett og overlating av bruk

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Garasjeplasser knyttet til rekkehusene.
Rekkehus med leilighetsnr 101-102-103-104-105-129-130-138-139-162-163-164-165-166-167-168-169 har evigvarende rett til bruk av 1 garasje pr leilighet. Garasjen følger leiligheten ved salg/overføring av andel.

Det er ikke tillatt med avhendig av bruksretten eller bruksoverlating av garasjen annet enn sammen med leiligheten.

Garasjeeier har ansvar for indre vedlikehold av garasjen samt rengjøring foran inngangen. Borettslagets vedlikeholdsansvar følger de alminnelige vedtektsbestemmelser i borettslaget.

Andelseier betaler et tillegg i felleskostnader for rett til disposisjon av garasjeplass. Felleskostnadstillegget kan kun oppjusteres i tråd med endring av borettslagets drifts- og investeringsutgifter til garasjene. Alle større kostnader til garasjene skal fordeles likt på leiligheter som disponerer garasje og ikke belastes øvrige andelseiere i borettslaget.

(6) Alle utearealer i borettslaget er å anse som fellesareal.
Andelseiere i rekkehus har rett til eksklusiv bruk av uteareal 4 meter ut fra husvegg i leilighetens lengde. Enderekkehusene har i tillegg 2 meter på siden av bygget. Der hvor det før 1. april 2007 er etablert en mer omfattende eksklusiv bruk enn det som er definert i første punktum, så skal dette fremgå av et eget kart som er vedlagt vedtektene. Eksklusiv bruk er dog ikke til hinder for at naboer i rekke har rett til nødvendig adkomst til uteareal som disponeres av disse. Andelseier har den fulle vedlikeholdsplikt for utearealet som disponeres eksklusivt.

Det er ikke tillatt å oppføre byggverk/installasjoner på fellesareal/uteareal uten søknad til borettslagets styre.

Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk/installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig, og andelseier har ikke krav på erstatning for eventuelt økonomisk tap. Alle byggverk/installasjoner er å anse som andelseiers ansvar i forhold til vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følger av dette.

**4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

(2) Søknaden om bruks overlating skal være sendt skriftlig til styret senest 1- måned før ny bruker av leiligheten skal overta bruken. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Alle oppussingsarbeider i leiligheten som medfører produksjon av ikke ubetydelige mengder bygningsavfall m.v skal meldes til borettslagets styre. Dette gjelder også arbeider som etter vedtektene ellers her ikke er søknadspliktige.
Meldingen skal inneholde orientering om omfang av arbeidene og når arbeidene forventes ferdigstilt samt kontaktinformasjon til andelseier.

Bygningsavfall i forbindelse med oppussing av leiligheter skal ikke deponeres i borettslagets søppelcontainere eller hensettes på borettslagets fellesarealer eller på balkonger.

(4) Montering av varmepumpe i rekkehusene, skal søkes om og godkjennes av styret, samt følge de retningslinjer som står oppført i vedtektene - herav vedlegget om "Informasjon om installasjon av varmepumper i borettslagets rekkehus".

(5) Montering av utvendige screens skal søkes om og godkjennes av styret.

Brudd på disse reglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser i forhold til borettslaget.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører inklusive karmer knyttet til bruksenheten innvendig og utvendig, vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskifting av utvendige dører med karmer knyttet til bruksenheten.

(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 veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om 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 vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Byggverk/installasjoner som f.eks boder og terrasser som andelseier har oppført på fellesareal er å anse som andelseiers ansvar i forhold til vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følge av dette. Ytre vedlikehold av godkjente tilbygg til rekkehusene er imidlertid å anse som borettslagets vedlikeholdsansvar. Borettslaget plikter imidlertid ikke å utbedre feil som skyldes feilaktig konstruksjon av tilbygget og som materialiserer seg de første 10 år etter nyoppføring.

**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 og ytterdører til felles oppganger.

(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, ytterdører til felles oppganger 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.

## 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.

(4) 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 èn 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

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

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og valgkomiteen sine oppgaver og roller
**(varamedlem er bare medlem av styret i tjeneste for annet styremedlem.)**

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og fire andre styremedlemmer med to varamedlemmer. Styreleder og minst to av styremedlemmene skal velges blant andelseierne.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Funksjonstiden for varamedlemmer er 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.

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

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

### 8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**8-5 Varamedlemmer**
Varamedlemmer skal ha møte- og uttalerett i styremøter, og skal motta innkalling og saksliste. Varamedlemmer skal ha innsynsrett i styrets arbeid og styrerom. Dette inkluderer protokoller, korrespondanse, økonomi, regnskap, mm., for å sikre kontinuitet i styrets arbeid. Varamedlemmer er underlagt samme taushetsplikt som ordinære styremedlemmer.

**8-6 Valgkomiteen**
(1)Borettslaget skal ha en valgkomite som skal bestå av tre medlemmer. Medlemmene i valgkomiteen skal velges blant andelseierne. Medlemmene i valgkomiteen kan ikke være styremedlemmer eller varamedlemmer.

(2)Funksjonstiden for medlemmene i valgkomiteen er ett år. Medlemmene kan gjenvelges.

(3)Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen velger selv sin leder blant sine medlemmer.

(4)Valgkomiteens ansvar er å intervjue og innstille kandidater til styret som skal velges på generalforsamlingen, samt kandidater til andre organer og komiteer.

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til valgkomiteen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Fastsetting av godtgjørelse til valgkomiteen
- 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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### 10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.




**Kartet viser eksklusiv bruksrettområde, ref. vedtektenes 4-1 (6).**
**Detaljerte kart finnes hos styret. Målestokken må ikke benyttes.**

# Informasjon om installasjon av varmepumper i borettslagets rekkehus

I henhold til vedtak på Årsmøte 2023, er det ikke forbud mot installasjon av varmepumper i rekkehusene i Blåfjellet borettslag. Årsmøtet har kun godkjent vurderinger for disse. Blokkene er derfor ikke nevnt her.

Imidlertid er det noen retningslinjer som skal følges (se nedenfor).

## Merk

At en andelseier har fått godkjent å sette opp varmepumpe gi IKKE automatisk tillatelse til andre. Hver enkelt må selv søke.

# Retningslinjer for å søke om oppsetting av varmepumpe

Den enkelte andelseier kan søke om tillatelse til å sette opp varmepumpe.

Før søknad sendes må følgende utføres:

1. Søker skal gi forslag til hvor varmepumpens utedel plasseres.
2. Varmepumpens utedel skal monteres slik at vibrasjon i byggningmasse unngås.
3. Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken (høyde kan variere pga bakkeforhold som skråning el.lign).
4. Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort til godkjent drenering.
5. Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel i hele avløpets lengde. Vann skal ledes til godkjent dreneringspunkt.
6. Det skal innhentes anbud fra leverandør og installsjons firma.
7. Det skal angis type varmepumpe med spesifikasjon av kapasitet.
8. Det skal være beregnet utvendig lydnivå. Dette skal ikke overstige 35 db(A).
9. Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler.
10. Det er påkrevd at varmepumpe skal ha egen jordet strømkurs.
11. Varmepumpen skal være tilpasset norske forhold.
12. Dimensjonering av varmepumpen må ses i sammenheng med boligens areal slik at den er stor nok til å dekke behov både sommer og vinter. En for liten varmepumpe vil måtte gå på full effekt hele tiden og dermed produserer mer støy og vibrasjoner enn makskrav.
13. Installatør og firma skal være f-gass-sertifisert.
14. Utedel skal bygges inn i varmepumpehus fortrinnsvis dekket med lyddempende belegg der dette er mulig for å få maksimal demping. Denne skal males i samme farge som bygget.
15. Ved montering skal andelseier inngå service/vedlikeholds avtale som gir inspeksjon og service i hvertfall hvert 2. år så lenge utstyret er montert. Styret skal til enhver tid ha kopi av gyldig vedlikeholdsavtale.
16. Andelseier er ansvarlig for service- og vedlikeholdskostnader.
17. Hvis varmepumpen fjernes, har andelseier ansvar for å utbedre alle inngrep på bygningen.
18. Hvis andelseier selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

Søknad skal sendes og godkjennes **FØR** arbeid igangsettes.

Disse retningslinjer omfatter også eventuelle installasjoner som er gjort tidligere og da uten søknad.

# Søknaden

En søknad skal inneholde

- Bekreftelse på at styrets retningslinjer følges. Søker skal levere en signert kopi av retningslinjene (dette dokumentet).
- Nabovarsel til andelseiere i en avstand på 10 meter kreves. Hvert varsel skal signeres hvis det godtas oppsetting av varmepumpe.
- Anbud og bekreftelse på sertifisering av installatør og firma.
- Inngått service/vedlikeholdsavtale.
- Bilder / tegninger med angivelse av monteringssted.
- På grunn av luftmengden som flyttes av utedel må det tas hensyn til avstand til beplanting og hekker samt høyde over bakke for å unngå ødelegging av plen og bed mv.
- Styret har rett til inspeksjon av arbeidet og har mulighet for å kreve utbedringer av punkter som ikke er tilfredsstillende.

Søknaden skal sendes til styret.

Søknad på papir kan levers i styrets postkasse i Mellombølgen 45, 2. etg., men styret foretrekker at du fyller ut skjema nedenfor og legger ved alle relevante papirer (se listen over):

***Påregn minst 2 styremøter (månedlige) for behandling av søknad. Behandlingstid kan variere med tanke på styrets samlede belastning.***

# HUSORDENSREGLER

# Husordensregler for Blåfjellet Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 06.april 2006,
endret på ordinær generalforsamling 18. april 2007,
endret på ordinær generalforsamling 14. juni 2022,
endret på ordinær generalforsamling 06. september 2024

## Generelt

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.
Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboere i borettslaget har eierne på ovennevnte generalforsamling vedtatt følgende husordensregler.
Eierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen og fellesarealene.
I henhold til lov om burettslag § 5-22 kan styret vedta salgspålegg hvis eieren gjør seg skyldig i grove brudd. Eieren må da selge leiligheten sin med en frist som ikke skal være kortere enn 3-måneder.

## Endring av husordensregler

Forslag til endringer eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene kan vedtas av en generalforsamling med alminnelig flertall.

## Tolking av husordensregler

Ved tvister foretas tolking av husordensreglene av borettslagets styre.
Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

## Ansvar

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
Dersom skader på borettslagets eiendom/eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt leilighet, vil eieren av leiligheten bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.

## Henvendelser fra eiere

Alle skriftlige henvendelser må være undertegnet, ellers blir de ikke behandlet.
Henvendelser fra eiere om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i borettslaget.
**Unntak**, er i disse tilfeller som skal rettes til OBOS

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- søknad om bruksoverlating av boligen
- husleiespørsmål, purringer, utkastelse m.v.

## Bruk av leiligheten

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl. 22:00 og kl. 06:00.
Bruk av TV, radio, stereoanlegg og musikkøvelser må ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Spesielt må det vises aktsomhet i den varme årstid når man åpner dører og vinduer.

**Oppussing/reparasjoner**

Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og borring og som er til sjenanse for naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje i tiden kl. 20.00 - kl. 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom kl. 10.00 – kl. l8.00.

Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.

Det er ikke tillatt å flytte vegger uten å søke styret om godkjenning først.

Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret. Det må ikke drives verkstedvirksomhet av noen art i leilighetene.

**Bruk av grøntanlegg**

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om og skal ikke forsøples. Kast ikke mat på bakken. Dette trekker til seg rotter og mus.

**Bruk av felleskjeller / fellesloft**

Det skal ikke plasseres ting i gangområdet i kjelleren eller på loftet.
Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom eiere i oppgangen.
Fjern tøyet så snart det er tørt. Slå av lyset!

**Bruk av balkonger**

- Tøy skal ikke ristes over rekkverket eller ut av vinduer.
- Tørking av tøy må ikke skje ovenfor rekkverket.
- Banking av tepper på balkongen er ikke tillatt.
- Lagring av varer eller avfall på balkongen er forbudt.
- Elektrisk utelys kan installeres dersom dette er gjort av godkjent installatør.
- Bruk av elektrisk grill er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for naboer.
- Bruk av gassgrill er tillatt på følgende betingelser: Det kan oppbevares kun en gassbeholder på balkong. Den skal stå i skygge og være frakoblet når den ikke er i bruk. Balkongen skal ha god åpen lufting langs gulv. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere inne, hverken i leilighet, boder eller på øvrige fellesareal. Gasslanger på grill skal sjekkes årlig og bør byttes hvert 2-3 år pga. elde.

**Røyking og bruk av åpen ild i fellesarealer innendørs**

Røyking og bruk av åpen ild i fellesarealer innendørs som gang, trappeoppgang, kjellerrom og loft er ikke tillatt.

**Markiser**

Disse påkostes av den enkelte og skal være like øvrige markiser på lignende bygg.

**Oppganger/entredører**

Utgangsdør, kjeller- og loftsdører skal alltid holdes låst.
Dører skal lukkes mest mulig hensynsfullt, og entredører til leilighetene må ikke nyttes til lufting.
Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, ski, kjelker eller andre ting i oppgangen.

Barnevogner må ikke blokkere ferdsel.
All lek i oppgangen, kjeller og på loft er forbudt. (Dette punktet er begrunnet i sikkerhetsmessige årsaker for å beskytte våre barn.)

## Parkering i borettslaget

Bilparkering tillates kun på merket p-plasser på borettslagets eiendom. Det sier seg selv at følgende regler ikke kan være fullstendige slik at de dekker alle mulige forhold. Det vil derfor være en fordel om brukerne av parkeringsplassene viser hensyn, og at plassene benyttes på en slik måte at andre ikke plages.
Ved at bileieren til enhver tid opptrer hensynsfullt, vil man kunne forhindre at det oppstår motsetningsforhold, som kan ødelegge et ellers godt naboforhold.
Bilen skal parkeres med fronten inn der plassen er tett inn på vinduer til leiligheter i 1.etasje (stikkord: eksos). Av hensyn til beboerne i nærheten av plassen må bileieren unngå unødig rusing av motoren og smelling med bildørene, særlig om kvelden og natten.
Det er en fordel om alle parkerer sin bil midt i feltet. Derved kan plassene i sin helhet utnyttes best mulig, og en unngår å skade naboplassens bil.
Opplag av biler på parkeringsplassene er ikke tillatt, da dette hindre snørydding og vedlikehold av plassene.
Bilen må være i kjørbar stand slik at den til enhver tid kan fjernes om dette skulle være nødvendig.
Ulovlig parkering på borettslagets eiendom, på private parkeringsplasser og parkering som sperrer inngangsdører eller fremkommelighet for utrykningsbiler kan medføre borttauing.

## Diverse

Oppståtte skader på blokker, rekkehus eller anlegg, bør meldes styret straks.
Vannklosetter og avløp må ikke brukes til avhending av bleier, bind o.l. eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av, eller skade på avløp.
Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlige aggressive væsker.
Veggdyrkontroll eller fuktighetsmålinger kan foretas etter henstilling fra styret.
Mistanke om skadedyr må meldes styret straks.

## Regler for bruk av Fellesvaskeriet

Blåfjellets Servicesenter - 1.etg
Mellombølgen 45.

Åpnings tider:
mandag - fredag kl. 07:00 - kl. 22:00
lørdag kl. 07:00 - kl. 16:00
SØNDAG /HELLIGDAGER STENGT

Blåfjellets vaskeri er et tilbud til kun de som bor i vårt borettslag.
Det skal kun benyttes til egen privat vask. Vasking for andre tillates ikke.
Låsetavlen - forteller hvem som kan disponere vaskeriet til enhver tid Det er viktig at vasketidene overholdes.
Maskiner som ikke er satt i gang 30 minutter etter det klokkeslettet de er bestilte til, kan benyttes av andre.
Benytter du deg av denne muligheten, må du selvsagt passe på at maskinene er ledige og tomme til den som evt. har bestilt neste vasketid.

Foreldre har ansvar for sine barn om disse oppholder seg i vaskeriet.
Ansvar for skadet eller igjenglemt tøy ligger hos eieren.
Kjøp og opplading av vaskerikort skjer på kontoret over vaskeriet hver første og tredje torsdag i måneden. Datoene blir lagt ut på borettslagets egen INFOKANAL.
Det er IKKE tillatt å benytte rullen til filleryer, joggedresser og liknende som er for tykt og ødelegger rullen.
Vasking av tepper i maskinene er forbudt.
Dersom du har for mye tøy i tørketrommelen, blir ikke tøyet tørt.
Brudd på reglene kan medføre at du blir fratatt muligheten til å bruke vaskeriet.

**Regler for bruk av Storstuen**

Lokalene skal i første rekke nyttes som møterom for de organer innen borettslaget som måtte ha behov for det.
Når det ikke er til hinder for lagets møtevirksomhet, kan rommet leies ut.
Leieren er ansvarlig for rommet og dets inventar og kan trekkes til økonomisk ansvar for mulig oppstått skade.
Det er anledning til å leie ekstra bord og stoler ved behov.
Leieavgiften fastsettes av styret.
Egen leieavtale gjelder ved bruk av disse lokalene.

## Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. I våre leiligheter er det installert to røykvarslere og et slokningsapparat. Disse ases som fast installasjon, og skal ikke fjernes fra boligen.
Det er andelseierens ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

## Husdyr i borettslaget

Borettslagets husordensregler tillater i utgangspunktet ikke hund, men den nye husleieloven som trådte i kraft 1. januar 2000, åpner muligheten for hundehold.
Hund må ikke anskaffes før tillatelse er innhentet etter skriftlig søknad til styret.
Søknaden må vedlegges dyreholdserklæringen. (se neste side)

# ERKLÆRING OM HUNDEHOLD - BLÅFJELLET BORETTSLAG

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Oppdrettsvirksomhet er ikke tillatt.

6. Hunden skal ikke være alene i leiligheten lenger enn det som er forsvarlig.

7. Skriftlig søknad skal sendes til styret før anskaffelse av hund. Sender man ikke søknaden, blir hunden å betrakte som ulovlig holdt. Dette er brudd på husordensreglene og behandles i henhold til disse.

Undertegnede som har hund forplikter seg herved til å overholde
Blåfjellet borettslagets regler for hundehold.
Denne erklæring undertegnes i to (2) eksemplarer hvorav hundeeier beholder det ene.

_____ _____

Andelseier for Blåfjellet borettslag

Dato: _____

I N F O



BLÅFJELLET

**Ventilasjon i blokkleilighetene**

Vi får av og til henvendelser vedrørende dårlig ventilasjon i blokkleilighetene, og vil på denne måten gi en orientering om hvordan ventilasjonen virker.

Ventilasjonssystemet er basert på naturlig avtrekk, og tilluft er forutsatt å komme inn gjennom ventiler i yttervegg på kjøkken og soverom.

Avtrekksluften blir transportert vekk via en avtrekksventil på kjøkkenet, og en på badet. Begge disse avtrekksventilene går inn til separate vertikale kanaler, som er ført over tak. Det skal være en spalte mellom dørblad og terskel på badedør, slik at avtrekksluften kan evakueres via ventilen på badet.

Anlegget er svært enkelt, men fungerer etter hensikten, dersom det ikke blir foretatt endringer. Det er derfor ikke anledning til å montere vifter som er tilknyttet de vertikale kanalene.

Ved lange perioder med sterk kulde kan det være aktuelt å lukke veggventilene nesten helt igjen for å spare energi, men de bør aldri lukkes helt.

For å hindre kulderas fra vinduene i den kalde årstiden, bør panelovnene under vinduene ikke fjernes eller slås helt av.

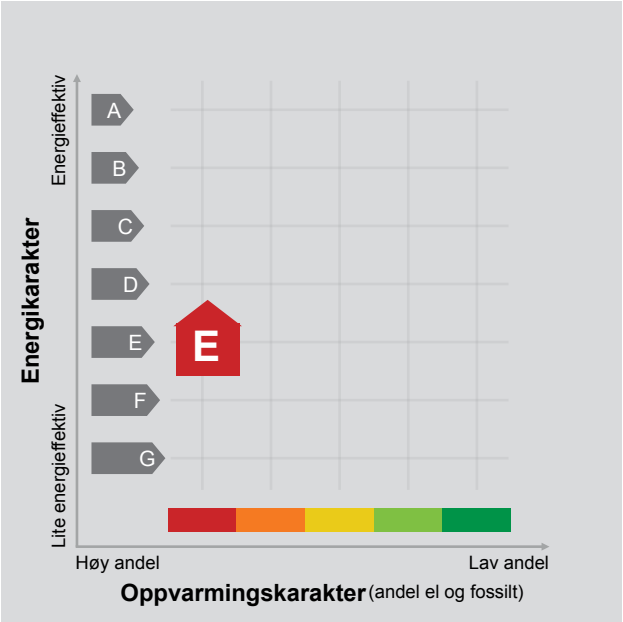
Med disse enkle forholdsreglene vil inneklimaet bli godt ivaretatt

Januar 2007

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Glimmerveien 20 |
| Postnummer | 1155 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 159 |
| Bruksnummer | 129 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80384955 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-86728 |
| Dato | 03.03.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1954 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 63 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Glimmerveien 20 | 80384955 | H0202 | 0 | 0 | 297 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1954 |

**Byggstandard**

| | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

**Energivurdering**

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 32 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 10 m² |
| Oppvarmet BRA | 63 m² |
| Totalt BRA | 63 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 150 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,76 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 16,6 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 218,4 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 90 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,90 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 19.5.2022 |

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

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.014 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 105,4 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 174,4 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 11 838 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 189,41 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 9 385 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 189,41 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 11 838 kWh/år |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 11 838 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 11 838 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |

# MÅLERAPPORT
# RADON

# MÅLERAPPORT

Radonmåling med lukket sporfilm i henhold til DSAs « Måleprosedyre for radon i boliger», 2013.

Lill Kristin Naas
Glimmerveien 20
1155 Oslo

Målested:
Adresse: Glimmerveien 20
Kommune: Oslo
Gårdsnummer:
Bruksnummer:

| ID | Start dato | Slutt dato | Rom målt | Etasje | Målt radon konsentrasjon (Bq/m$^3$) | Årsmiddel (Bq/m$^3$) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| RA934 | 1.2.2022 | 5.4.2022 | Stue | 2. | 30 ±10 | 20 |
| RA935 | 1.2.2022 | 5.4.2022 | Soverom | 2. | 40 ±10 | 30 |

Måleusikkerheten oppgis med et konfidensnivå på 95 %. En konsentrasjon på 100 ±20 Bq/m$^3$ betyr at konsentrasjonen mest sannsynlig ligger i intervallet 80-120 Bq/m$^3$, men med 100 Bq/m$^3$ som den mest sannsynlige verdien. Den minste detekterbare aktivitetskonsentrasjonen for målemetoden er 10 Bq/m$^3$.

Ut ifra radonkonsentrasjonen i måleperioden beregnes det en årsmiddelverdi, der det tas hensyn til at radonkonsentrasjonen normalt er høyere om vinteren enn om sommeren. Det er årsmiddelverdien som skal vurderes mot grenseverdiene. Les mer på baksiden av målerapporten.

DSA anbefaler at det utføres tiltak når årsmiddelverdien i et oppholdsrom overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m$^3$. Årsmiddelverdien i oppholdsrom bør alltid være lavere enn grenseverdien på 200 Bq/m$^3$.

For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m$^3$ og grenseverdien på 200 Bq/m$^3$ et forskriftsfestet krav (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

Les mer på web-sidene til DSA: www.dsa.no

*Dato: 2.5.2022*

*Trine Kolstad*
*for Laboratoriet*

Postadresse•
Postboks 329 Skøyen, 0213 Oslo
Besøksadresse
Grini næringspark 13, 1361 Østerås

E-post•
postmottak@dsa.no
Internett
www.dsa.no

Telefon•
+47 67 16 25 00

**Hva er radon?**
Radon er en radioaktiv edelgass som dannes naturlig i berggrunnen. Ute er det normalt lave nivåer av radon, men i bygninger kan gassen oppkonsentreres. Radon i inneluft øker risikoen for lungekreft.

De høyeste radonkonsentrasjonene finner vi i områder med alunskifer, uranrike granitter eller pegmatitter, og der det er forekomster av permeable løsmasser. Det er store regionale og lokale variasjoner i radonnivåer og selv innenfor samme byggefelt kan det være store forskjeller.

**Måling av radon i boliger**
Skal du sammenligne måleresultatene dine mot grenseverdier må radonmålingene utføres i henhold til «Måleprosedyre for radon i boliger», www.dsa.no/radon
Radonkonsentrasjonen i inneluft kan variere mye over tid og for å kunne midle ut korttidsvariasjoner må måling utføres i minimum to måneder.

**Årsmiddelverdi**
En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: ventilasjonsbetingelser, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. For å finne årsmiddelverdi for radon (et gjennomsnitt for året) korrigeres radonkonsentrasjonen i måleperioden med en faktor.

**Tiltaksnivå**
Radonkonsentrasjonen i et oppholdsrom bør være så lav som mulig, og dersom årsmiddelverdien i et oppholdsrom er 1**00 Bq/m³** eller høyere, bør tiltak gjennomføres. Videre anbefaler DSA at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m$^3$.

Dersom man etter å ha gjennomført radonreduserende tiltak ikke klarer å komme under 100 Bq/m$^3$, noe som skjer i enkelte tilfeller, har man likevel oppfylt anbefalingene så lenge man er under grenseverdien på 200 Bq/m$^3$.

For boliger som leies ut er tiltaksgrensen på 100 Bq/m$^3$ og grenseverdien på 200 Bq/m$^3$ et forskriftsfestet krav (strålevernforskriften § 6 femte ledd).

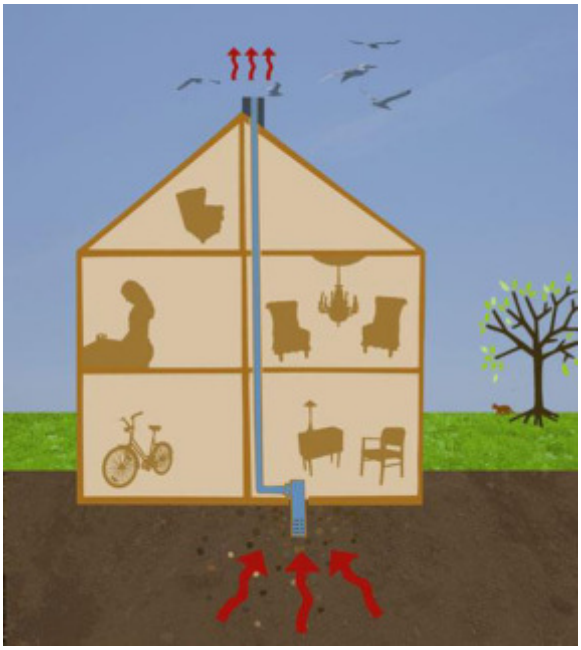
Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til at alle nye bygninger skal ha radonkonsentrasjoner under 200 Bq/m$^3$.

**Tiltak mot radon**
Tiltak mot radon kan i hovedsak deles inn i tre hovedgrupper:

- tetting av konstruksjoner mot grunnen
- forbedring av ventilasjonen i bygningen
- trykkendring/ventilering av grunnen.

Ta kontakt med en profesjonell rådgiver dersom du måler høye radonkonsentrasjoner. Det er nemlig vanskelig å forutsi effekten av tiltak mot radon i eksisterende bygninger.

SINTEF Byggforsk har gitt ut en publikasjon i Byggforskserien med tekniske beskrivelser av tiltak mot radon i eksisterende bygninger. Nummer 701.706 Tiltak mot radon i eksisterende bygninger. Publikasjonen kan bestilles hos dem: *www.sintef.no*
.



Trykkredusering/ventilering av byggegrunnen er et mye brukt tiltak for å redusere radon. Ill.: DSA/Monica Egeli

Mer informasjon om radon finner du her:
www.dsa.no/radon

# NABOLAGSPROFIL

# Glimmerveien 20

Nabolaget Lambertseter sentrum - vurdert av 77 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Lambertseter skole (1-10 kl.)<br>641 elever, 39 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Karlsrud skole (1-10 kl.)<br>546 elever, 36 klasser | 14 min<br>1 km |
| Rustad skole (1-7 kl.)<br>454 elever, 24 klasser | 21 min<br>1.5 km |
| Munkerud skole (1-7 kl.)<br>701 elever, 28 klasser | 21 min<br>1.6 km |
| Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)<br>286 elever, 20 klasser | 7 min<br>2.9 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 17 min<br>1.2 km |
| Holtet videregående skole<br>325 elever, 21 klasser | 7 min<br>3.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Mellombølgen<br>Linje 75C | 1 min<br>0.1 km |
| Munkelia<br>Linje 1, 4 | 4 min<br>0.3 km |
| Kastellet<br>Linje 13, 19 | 22 min<br>1.7 km |
| Nordstrand stasjon<br>Linje L2 | 7 min<br>3.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 12 min<br>8.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Steinspranget barnehage (1-5 år)<br>83 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år...<br>70 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Radarveien barnehage (1-5 år)<br>54 barn | 6 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Lambertseter | 3 min |
| Meny Lambertseter | 9 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lambertseter Senter | 6 min |
| Boots apotek Lambertseter | 8 min |
| Lambertseter Vinmonopol | 8 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Lambertseter idrettsanlegg | 5 min |
| Mikrobølgen ballplass | 8 min |
| SATS Lambertseter | 7 min |
| EVO Lambertseter Senter | 12 min |

«Fint og rolig nabolag, med store leiligheter med god planløsning.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

—

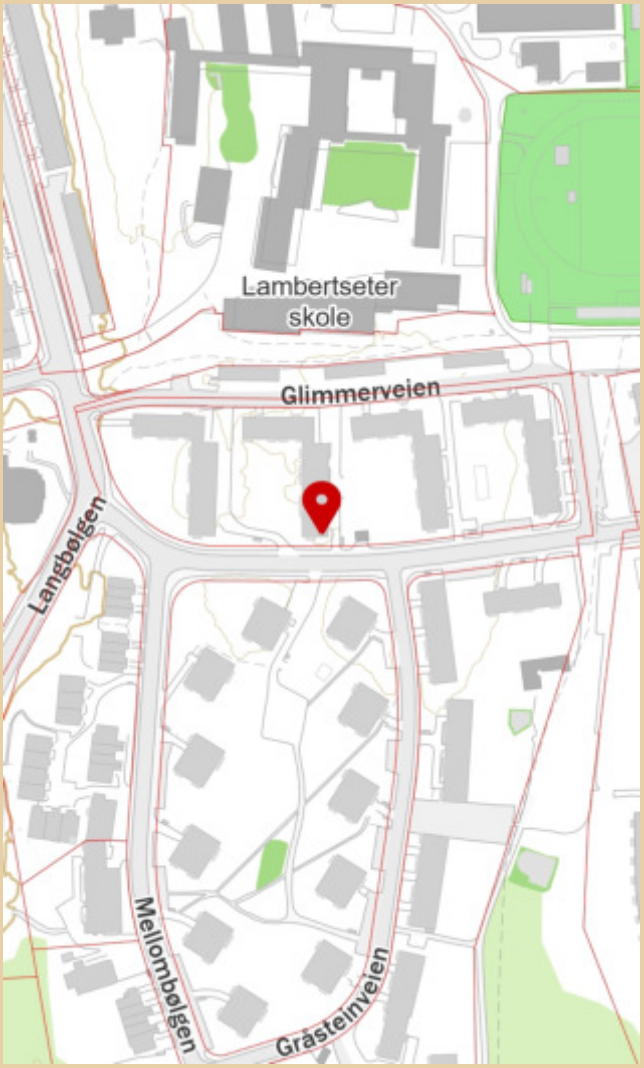
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 89/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

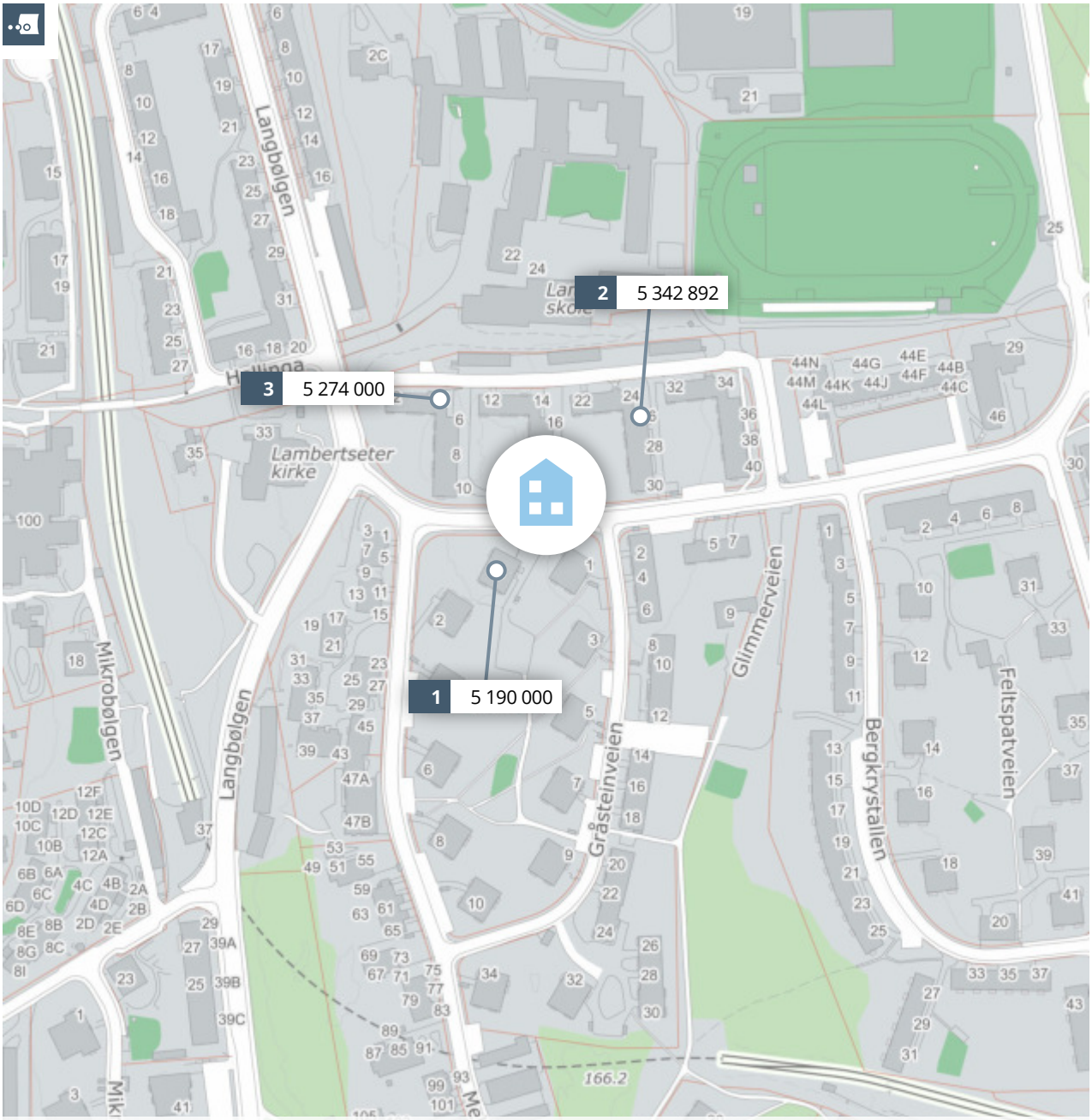
## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# GLIMMERVEIEN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 07.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Glimmerveien 20, 1155 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1958

GNR 159 BNR 129 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Blåfjellet nord

Verdivurdert til

# 4 400 000

| 94 000 | 4 494 000 | 69 138 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 65 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1958 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 183 |
| Formue | 2 655 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Balkong Peis

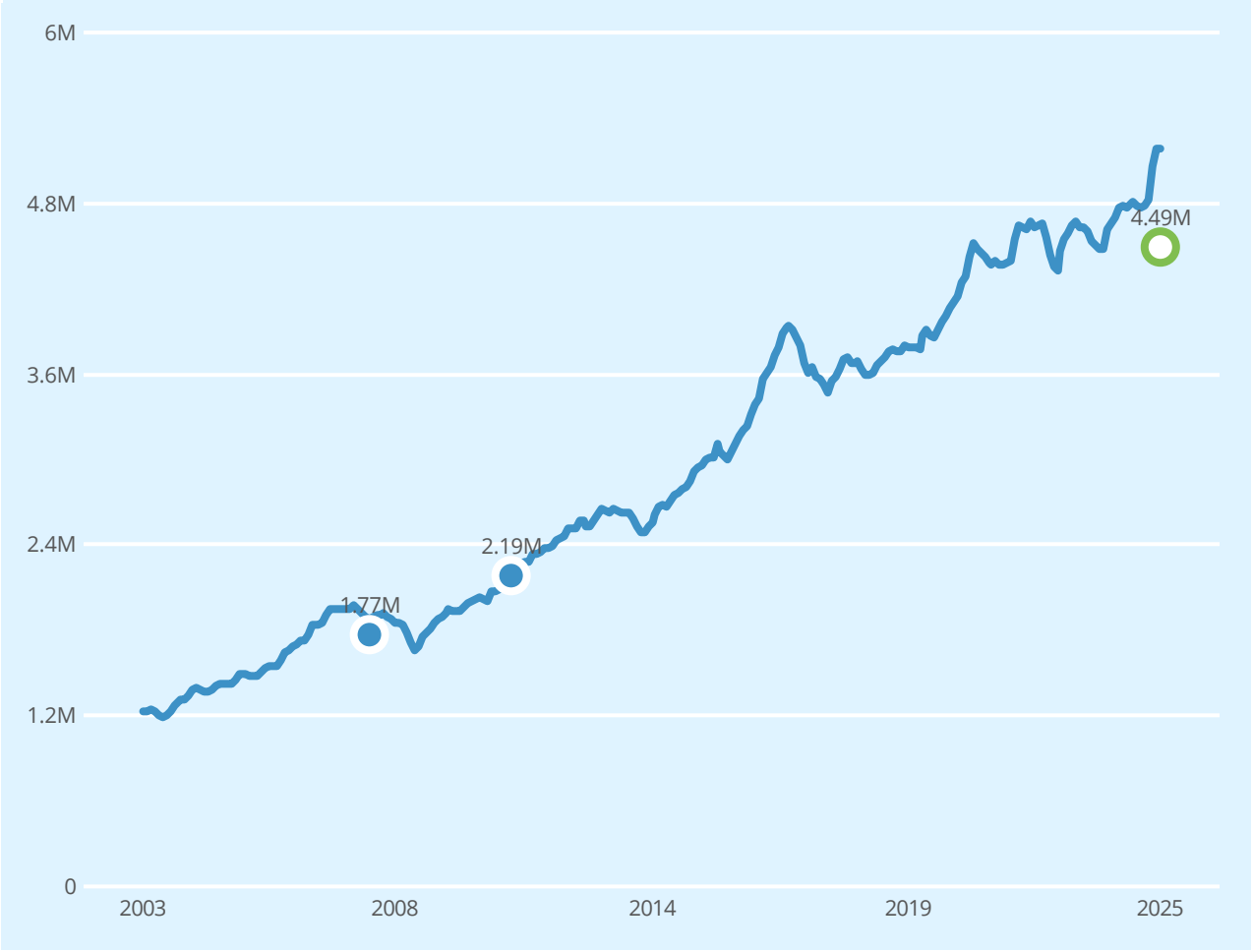
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Glimmerveien 3<br>65 m² 1954 3. etg 2 sov | 28.11.2024 | 4 700 000 | **5 100 000** | 90 000 | 5 190 000 | **79 846** |
| 2 Glimmerveien 26<br>65 m² 1955 2. etg 2 sov | 27.02.2025 | 5 190 000 | **5 250 000** | 92 892 | 5 342 892 | **82 198** |
| 3 Glimmerveien 4<br>67 m² 1955 2. etg 2 sov | 25.02.2025 | 4 900 000 | **5 175 000** | 99 000 | 5 274 000 | **78 716** |

- Trivelig og gjennomgående 3-roms leilighet
- Kjøkken fra 2013
- Vinduer fra 2013
- Peis i stuen
- Solrik, vedtvendt balkong på ca. 7 m²
- Umiddelbar nærhet til store grøntområder
- Rikelig med oppbevaringsmuligheter. Leiligheten disponerer loftsbod på ca. 14 m² og 2 kjellerboder på hhv. ca. 3,1 og 3,3 m²
- Lave felleskostnader
- Lave kjøpsomkostninger
- Rask avklaring av forkjøpsretten

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2 Blokk

3 Blokk

4 Blokk

5 Blokk

6 Blokk

7 Blokk

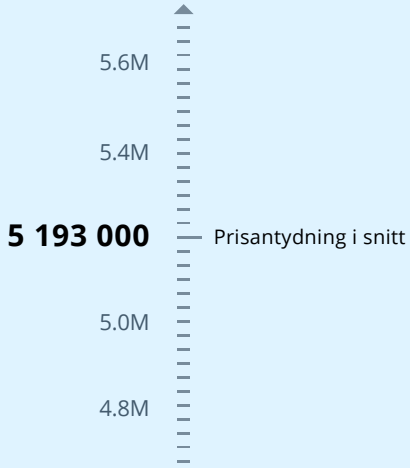
+29 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.01.2011 | 31.01.2011 | 09.03.2011 | 1 890 000 | 2 120 000 | 70 000 | 2 190 000 | 37 |
| 30.11.2007 | 20.12.2007 | 06.03.2008 | 1 700 000 | 1 700 000 | 68 000 | 1 768 000 | |

37 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

## Leiligheter til salgs i Blåfjellet nord grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

## Leiligheter solgt i Blåfjellet nord grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

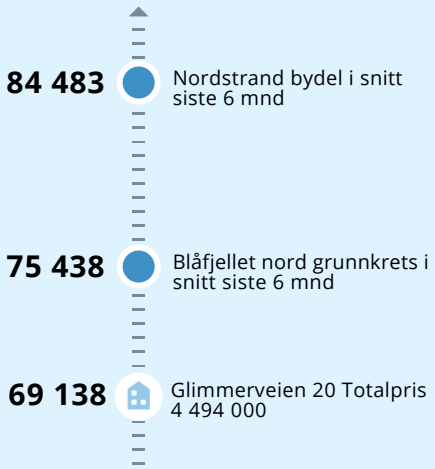



Solgt i snitt i løpet av

8
dager

for 4.5% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Glimmerveien 20
Andelsnr. 297 Orgnr. 951218723 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
38-25-0142


**Meglerforetak:** Panorama Eiendomsmegling AS
**Saksbehandler:** Line Doksum
**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 93 06 91 67
**E-post:** line.doksum@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Notater

# Notater