MELLOMBØLGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglers verdivurdering
Energiattetst
Opplysninger fra obos
Ekstraordinært årsmøte 2023
Protokoll til årsmøte 2024
Årsmøte 2024
Husordensregler
Vedtekter
Ferdigattest - 1987
Ferdigattest - 1992
Plan 1 etg kjeller - 1987
Arkivkort (attestert) - 1958
Vaaningshus - Gjenpart av f.att - 1958
Plan 1 etg + kjeller - 1954
Plan 2 etg - 1954
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Mellombølgen 3, 1157 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 146

Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 29.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4162 **Referansenummer:** VX1668

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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.



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.



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.



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.



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.



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

Rekkehus over 3 etasjer oppført i 1958. Datidens byggeskikk og byggeregler til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur/betong- og trekonstruksjoner over støpt såle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2013: Utskiftning av vinduer og verandadør (utført i regi av borettslag)
2014: Rehabilitert bad/wc (utført av Bad og Flis AS, det foreligger FDV dokumentasjon)
2014: Satt inn IKEA kjøkkeninnredning
2014: Skiftet ut varmtvannsbereder
2014: Oppgradert sikringsskap
2018: Ominnredet 2.etg - endret planløsning på bad/wc og etablert ekstra soverom
2018: Nytt rekkverk og skillevegg på veranda (utført i regi av borettslag)
2019: Malt utvendig trekledning (utført i regi av borettslag)
2019: Byttet oppvaskmaskin
2021: Oppgradert soilrør med innvendig strømpeløsning (utført av Olimb i regi av borettslag)
2022: Pusset opp gulv og overflater i stue
2021: Montert spesialtilpassede skap i entré og under trapp i stue
2022: Byttet fronter og benkeplater i kjøkken
2025: Ny hovedytterdør.

Rekkehus - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel. Taket er tekket med takpapp/asfaltbelegg. Takrenner, nedløpsrør og beslag i hvitt plastbelagt metall/stål. Ukjent årstall. Taknedløp er ført ned i soilrør. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2012. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2025. Malt verandadør i tre med 2-lags glass datert 2012. Malt motorisert leddport i tre til garasje. Vestvendt veranda på ca. 13 m². Trekonstruksjon forankret til yttervegg og understøttet med drager over søyler til grunn med støpt fundament. Verandagulv er belagt med pvc-/plastfliser. Skillevegger og rekkverk i malt treverk. Utelamper, strømuttak og solmarkise. Veranda ligger over biloppstillingsplass foran garasje. Flislagt betongtrapp (2-trinn) til inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag i øvrige plan. Betongdekke over garasje. Gulv 2.etg: Parkettgulv i trappegang, kott og i alle tre soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. Laminatgulv i kjøkken og stue. Gulv kjeller: Malt tregulv i bod/vaskerom. Betonggulv i garasje. Vegger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malte plater og malte flater. Vegger kjeller: Malt trepanel og malt puss/betong. Himlinger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malte plater og malt trepanel. Himling kjeller: Malt trepanel i bod/vaskerom og Isolert puss/betong i garasje. Malt tretrapp med lukkede trappetrinn mellom 1. og 2.etg. Rekkverk i malt tre med rekkverkshøyde på ca. 0,78 m. Flislagt trapp fra entré/gang opp til stue. Rekkverk i malt tre med rekkverkshøyde på ca. 0,83 m. Malt tretrapp ned til kjeller. Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Brannklassifisert ståldør dør mellom bod/vaskerom og garasje. Spesialtilpasset garderobeskap i trefinér ved trapp i entré/gang. Spesialtilpasset skap med malte fronter under trapp i stue. Skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom. Garderobeskap med hvite glatt front og speildør i ett soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i 2014. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med grå høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Elektrisk håndkletørker. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj.

KJØKKEN Gå til side

Takhøy IKEA kjøkkeninnredning fra 2014 med turkise glatte fronter og hvite laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur m/uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert IKEA oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt integrert Electrolux kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut yttervegg. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) og komfyrvakt. Vann- og avløpsrør i plast. Byttet fronter og benkeplater i 2022.

SPESIALROM Gå til side

Bod/vaskerom: Malt tregulv, vegger med malt trepanel, og himling med malt trepanel og malte plater. 198 liter varmtvannsbereder, sikringsskap, skyllekum i rustfritt stål nedfelt i laminert benkeplate, ettgreps blandebatteri, samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Diverse fastmonterte hyller og garderobeskap. Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør). synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med bvindu. Inspeksjonsluker til stoppekran, waterguard og stakepunkt. Utgang til garasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liter Oso varmtvannsbereder datert 28.10.2013. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad/wc. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler bad/wc. Tv- og internett tilknytning. Det er installert Sector boligalarm. 400 V TN-C-S systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i bod/vaskerom: 4x32 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 12 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmur er utvendig slemmet/malt. Forholdsvis flatt terreng ved framsiden av boligen. Fall fra grunnmur/yttervegg ved garasje. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

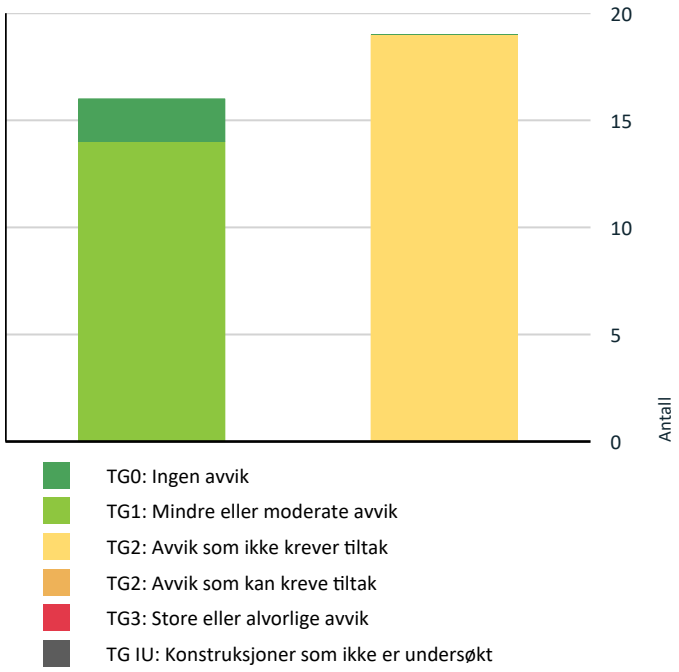
2.etg: Byggetegning datert 12.06.1957. Innvendig trapp er snudd. Opprinnelig gang og kott er fjernet. Trappegang og bad/wc er utvidet.

1.etg: Byggetegning datert 12.06.1957 og 27.05.1987 (påbygging av veranda). Innvendig trapp er snudd. Vegg mellom entré og stue er fjernet.

Kjeller: Byggetegning datert 12.06.1957 og 27.05.1987 (påbygging av veranda). Opprinnelig byggemeldte boder er i dag bod/vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

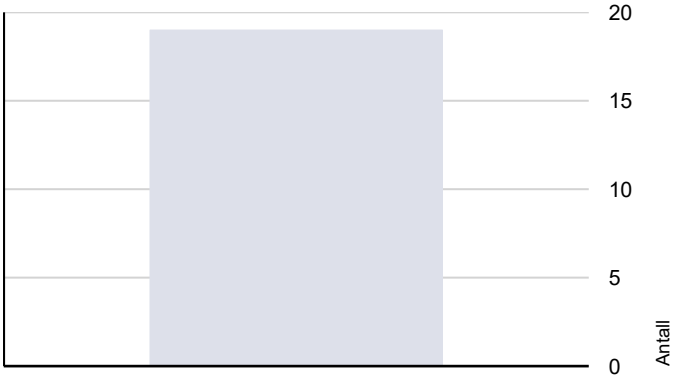
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Spesialrom > Kjeller > Bod/vaskerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1958

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp/asfaltbelegg. Ukjent alder. Besiktiget fra bakkenivå. Det ble ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i hvitt plastbelagt metall/stål. Ukjent årstall. Taknedløp er ført ned i soilrør. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket har ru overflate (asfalttakbelegg) med liten takvinkel. Generelt: Taktekkets ruhet vil sammen med takvinkel være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Generelt kan en si at ru overflater gir økt trygghet. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Deler av trekledningen er trolig fra byggeår. Ukjent type og mengde isolasjon. Det ble ikke opplyst om etterisolering i senere tid. Malt utvendig trekledning i 2019. Leilighetsskillende vegger (brannskillevegger) i murverk/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis sprang og oppsprekk i panelskjøter. Stedvis vridde/kuvede panelbord. Begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Trekledning er fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av
trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel. Lufting ved takraft/gesims og luke i undertak på loft. Tilgang til loft via innvendig loftsluke. Loftet er isolert med glassvatt fra byggeår. Takkonstruksjon ble besiktiget via loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av opplagring av gjenstander og stedvis manglende gulv. Konstruksjonen ble besiktiget fra loftsluke med de begrensninger det medfører. Det kan være avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere. Stedvis misfarget undertak. Loftet er isolert med glassvatt fra byggeår. Stedvis klemt isolasjon ved takraft, dette reduserer luftsirkulasjon. Det er mur-/betongvegg mellom boenheter, men ingen brannhemmende materialer i selve takkonstruksjon/undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2012. Vinduene ble skiftet ut i regi av borettslaget i 2012 (arbeid utført av DVS Entreprenør og Byggetjenester). Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2025. Malt verandadør i tre med 2-lags glass datert 2012. Malt motorisert leddport i tre til garasje, ukjent alder. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt veranda på ca. 13 m². Trekonstruksjon forankret til yttervegg og understøttet med drager over søyler til grunn med støpt fundament. Verandagulv er belagt med pvc-/plastfliser. Skillevegger og rekkverk i malt treverk. Utelamper, strømuttak og solmarkise. Veranda ligger over biloppstillingsplass foran garasje. Nytt rekkverk og skillevegg på veranda i 2018.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Rekkverkshøyde målt til ca. 0,91 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Solmarkisen er slitt.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Solmarkisen må på sikt byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Flislagt betongtrapp (2-trinn) til inngangspartiet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 2.etg: Parkettgulv i trappegang, kott og i alle tre soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. Laminatgulv i kjøkken og stue. Gulv kjeller: Malt tregulv i bod/vaskerom. Betonggulv i garasje.

Vegger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malte plater og malte flater. Vegger kjeller: Malt trepanel og malt puss/betong.

Himlinger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malte plater og malt trepanel. Himling kjeller: Malt trepanel i bod/vaskerom og Isolert puss/betong i garasje.

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv i 2.etg har stedvis overflateriper og bruksmerker. Flislagt gulv i entré har sprang i fliser og fuger, bom i fliser og sprukne fliser. Overflater i kjeller har større slitasjegrad enn øvrige etasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag i øvrige plan. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget. Betongdekke over garasje. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 10 mm i hovedsoverom og ca. 11 mm i stue. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Borettslagets ansvarsområde. Styret har iverksatt kartlegging av tiltak. Borettslaget er ansvarlig for evt. kostnader ifm. tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er vanskelig å gjennomføre. Kjeller har bygningskonstruksjoner av mur/betong. Støpt betongsåle og tregulv. Grunnmur/yttervegger i betong med malt puss og panel rett på mur. Det ble foretsatt hulltaking i bod/vaskerom. Det ble utført fuktundersøkelser med egnet fuktmålerverktøy (pigger i treverk med fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble søkt med pigger i treverk (nedkant trepanel og tregulv). Det ble ikke påvist indikasjoner eller symptomer på fukt/fuktskader.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Fukt søk med pigger i tregulv



Hulltaking i bod/vaskerom

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med lukkede trappetrinn mellom 1. og 2.etg. Rekkverk i malt tre med rekkverkshøyde på ca. 0,78 m. Flislagt trapp fra entré/gang opp til stue. Rekkverk i malt tre med rekkverkshøyde på ca. 0,83 m. Malt tretrapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mellm 1. og 2.etg: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Det er ikke montert håndløper på vegg. Trappen har noe bratt stigningsforhold. Trapp mellom entré og stue: Synlig slitasje og oppsprukne fliser. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Det er ikke montert håndløper på vegg. Trapp til kjeller: Synlig slitasje. Det er ikke montert håndløper på vegg. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å montere håndløper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Brannklassifisert ståldør dør mellom bod/vaskerom og garasje. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Andre innvendige forhold

Spesialtilpasset garderobeskap i trefinér ved trapp i entré/gang. Spesialtilpasset skap med malte fronter under trapp i stue. Skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom. Garderobeskap med hvite glatt front og speildør i ett soverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble rehabilitert i 2014 i regi av tidligere eier. Våtromsarbeidet ble utført av Bad og Flis AS. Det foreligger FDV dokumentasjon, arbeidskontrakt og enkelte foto.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Tilstandsrapport

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis noe slitasje på flisfuger og silkinofuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

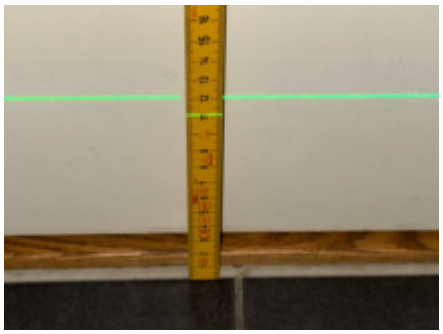
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis noe slitasje på flisfuger og silkinofuger.

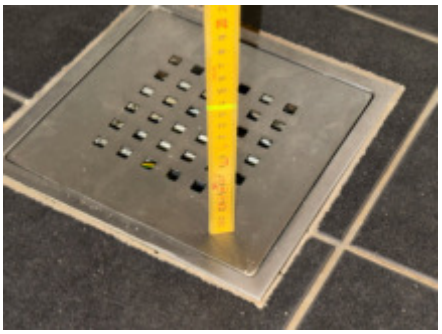
Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 111 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 136 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med grå høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Elektrisk håndkletørker. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vannrør i plast type rør-i-rør tilknyttet fordelerskap (tilgang via inspeksjonsluke). Synlige avløpsrør i plast. Merknad: Subbelister under dusjdører er noe slitte. Ellers normal slitasjegrad.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt plate, trepanel, bindingsverk og opprinnelig dørkarm e.l i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Takhøy IKEA kjøkkeninnredning fra 2014 med turkise glatte fronter og hvite laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps

Tilstandsrapport

kjøkkenarmatur m/uttrekk. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert IKEA oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt integrert Electrolux kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut yttervegg. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) og komfyrvakt. Vann- og avløpsrør i plast. Byttet oppvaskmaskin i 2019. Byttet fronter og benkeplater i 2022.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilluft via vindu med spalteventil.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

KJELLER > BOD/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Bod/vaskerom: Malt tregulv, vegger med malt trepanel, og himling med malt trepanel og malte plater. 198 liter varmtvannsbereder, sikringsskap, skyllekum i rustfritt stål nedfelt i laminert benkeplate, ettgreps blandebatteri, samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Diverse fastmonterte hyller og garderobeskap. Vannrør i kobber og plast (rør-i-rør). synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med bvindu. Inspeksjonsluker til stoppekran, aterguard og stakepunkt. Utgang til garasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Synlig slitasje på tregulv og overflater. Rommet er opprinnelig byggemeldt som bod og har ikke sluk. Kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å monterer elektrisk/mekanisk avtrekk i rom med vaskemaskin/tørketrommel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør. Vannfordelerskapet er lokalisert bak inspeksjonsluke på bad/wc. Røranlegg til kjøkken og bad/wc ble oppgradert i 2014. Hoved-/stoppekran er lokalisert i bod/vaskerom. Lokale stoppekraner i fordelerskap og kjøkken. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er noe svakt vanntrykk ved samtidig tapping av servantarmatur på bad/wc. Det mangler tettemuffer i enden av varerør i bod/vaskerom, dog er rørene montert utenpå vegg og ser ikke ut til å være tilkoblet systemet med vannfordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Vanninntak/vanntrykk må på sikt sjekkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap bad/wc



Rør-i-rør og waterguard i kjøkken



Vannrør i bod/vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast og støpejern. Røranlegg til kjøkken og bad/wc ble oppgradert i 2014. Soilrør ble oppgradert med innvendig strømpeløsning i 2021 (utført av Olimb i regi av borettslag). Stakepunkt via inspeksjonsluke i bod/vaskerom. 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 eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.



Inspeksjonsluke avløpsrør



Inspeksjonsluke stakepunkt avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad/wc. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG 2 Varmtvannstank

198 liter Oso varmtvannsbereder datert 28.10.2013 plassert i bod/vaskerom. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er på 1,9 kW og er tilkoblet strømnettet med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1,5 kW eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler bad/wc. Tv- og internett tilknytning. Det er installert Sector boligalarm.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 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.

400 V TN-C-S systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i bod/vaskerom: 4x32 A overbelastningsvern, digital strømmåler og 12 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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 sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iflg. eier og tidligere eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Tidligere eier: 2014: Oppgradert sikringsskap. 2014: Oppgradert det elektriske anlegget i kjøkken, bad/wc og kjeller, samt montert nye stikkontakter i stue i 2014. Nye stikkontakter og ledninger på soverom i 2015-2016.
   2015: Utført kontroll av EL-anlegg (utført av Hafslund i 2015). 2017: Installert elbil-lader i garasje i 2017. EL-arbeid utført av Leithe og Kristiansen AS , Lyspunktet AS Elektrikertjenesten AS, Strømberg Elektro AS.

   Nåværende eier: 2021: Nye ovner (utført av Ekeberg Elektro AS, samsvarserklæring foreligger). 2021: EL-arbeid i gang og stue i 1.etg og ny kurs til garasje (utført av Alpha Elektro AS, samsvarserklæring foreligger). 2021: EL-arbeid i kjøkken (utført av Alpha Elektro AS, samsvarserklæring foreligger). 2022: EL-arbeid i kjøkken (utført av Elektris, samsvarserklæring foreligger). 2025: Byttet dtikkontakt i soverom (utført v Boligelektrikeren, samsvarserklæring foreligger).

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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?

Tilstandsrapport

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

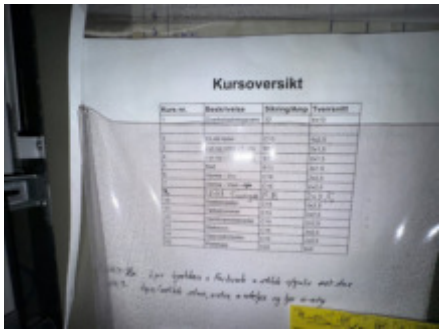
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2015. Elarbeid i ettertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det anbefales på generelt grunnlag alltid gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Kursoversikt



Sikringsskap

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 har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

2. **Nei**

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg vanskelig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmur er utvendig slemmet/malt. Grunnmur ble besiktiget fra utside og tilgjengelige deler av kjeller. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Forholdsvis flatt terreng ved framsiden av boligen. Fall fra grunnmur/yttervegg ved garasje. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. Ifm. med evt. redrenering av boligen vil det være naturlig å foreta justering av terreng.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

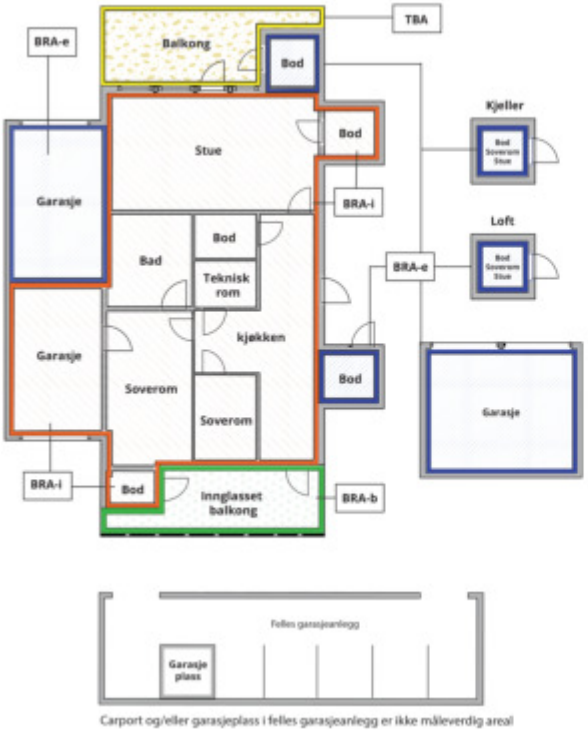
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	41			41	
1.Etasje	43			43	13
Kjeller	38			38	
SUM	**122**				**13**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trappegang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott		
1.Etasje	Entre/gang, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Bod/vaskerom, Garasje		

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (lagringsplass, ikke måleverdig areal)

2.Etasje: Trappegang, bad/wc og 3 soverom

1.Etasje: Entré/gang, kjøkken og stue med utgang til vestvendt veranda på ca. 13 m² (TBA)

Kjeller: Bod/vaskerom og garasje. Takhøyde i målt til ca. 2,12 m

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2.etg: Byggetegning datert 12.06.1957. Innvendig trapp er snudd. Opprinnelig gang og kott er fjernet. Trappegang og bad/wc er utvidet.

1.etg: Byggetegning datert 12.06.1957 og 27.05.1987 (påbygging av veranda). Innvendig trapp er snudd. Vegg mellom entré og stue er fjernet.

Kjeller: Byggetegning datert 12.06.1957 og 27.05.1987 (påbygging av veranda). Opprinnelig byggemeldte boder er i dag bod/vaskerom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Rekkehus	95	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Andreas Hoel Bjørklund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	146		0	19583.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mellombølgen 3

Hjemmelshaver
Blåfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
168/Blåfjellet Borettslag	951218723	168	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Andreas Hoel Bjørklund og Susanne Emira Bennin Gall

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
66	9 400	3 050	*31.12.2024*	107 000	*01.05.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over 3 etasjer beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Lambertseter i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Sentral beliggenhet med gangavstand til nærbutikkene Kiwi, Meny og Rema 1000 samt Munkelia T-bane. Kort vei til Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Ekebergsletta og Østensjøvannet samt tur- og friluftsområder i Østmarka og badeplasser ved Bunnefjorden, Hvervenbukta, Nordstrand Bad og Katten m.fl. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall, treningssenter og Symra kino.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for gjeldende gårds- og bruksnummer på ca. 19.583 m². Borettslaget består av gårdsnr: 159 og bruksnr: 129/146/151/165/166 med ett samlet tomteareal på ca. 87.949 m². Tomten er opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeplass og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og gangarealer. Boligen disponerer naturlig del av tomt/hageareal foran og bak eget rekkehus opparbeidet med gressplen, prydbusker og uteplass med steinheller.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4.171,- pr.mnd (inkl. bla. garasje, investering, kabel-tv, trappevask, vaktmester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel m.m).

Parkering: 1 garasjeplass med elbil lader. Blåfjellet borettslaget har forøvrig 86 garasjer og 248 utendørs parkeringsplasser som fordeles av styret etterventelister. Ellers gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Blåfjellet borettslag består av i alt 570 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	85489151			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025	Eier fremviste egenerklæring	Ingen		Nei
Eier	30.04.2025		Ingen		Nei
Norges Eiendommer	26.05.2025		Ingen		Nei
Egne observasjoner	30.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	
2	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• 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/VX1668

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250385

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Andreas Hoel Bjørklund	Susanne E Bennin Gallala

Gateadresse
Mellombølgen 3

Poststed	Postnr
Oslo	1157

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 38250385

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad utført av forrige eier.
Arbeid utført av	Bad og flis AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny smøremembran på alle vegger og gulv.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying (rør-i-rør) regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Blåfjellet borettslag/Olimb rørfornying

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	Nytt elektrisk anlegg i stue i forbindelse med oppussing i 2022. Div småjobb og ny strøm i garasje 2021.
Arbeid utført av	Elektris 2022, Alpha Elektro 2021

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

Beskrivelse	400V lader i garasje.

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: 38250385

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	Fasade vedlikeholdes i i regi av borettslag.
Arbeid utført av	Blåfjellet borettslag v/underleverandører

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

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	Meldes tidvis om skjeggkre i andre boliger. Merk at dette er i blokkene som er fysisk adskilt fra rekkehusene.

Document reference: 38250385

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 forsikringspremie er 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: 38250385

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Bjørklund	257e7897c80936649f6c6d2e1c9b83deadce20d0	19.04.2025 19:51:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Gallala	c70287623d177e52a0bdbb4ea9a7783c5a1ac86f	19.04.2025 19:55:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250385

- 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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

MELLOMBØLGEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 14.04.2025

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: Kathrine Pettersen .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mellombølgen 3, 1157 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1954

GNR 159 BNR 146 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Blåfjellet nord

Verdivurdert til

8 500 000

106 843	8 606 843	90 598
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	95 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	3 926
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-
Parkering	

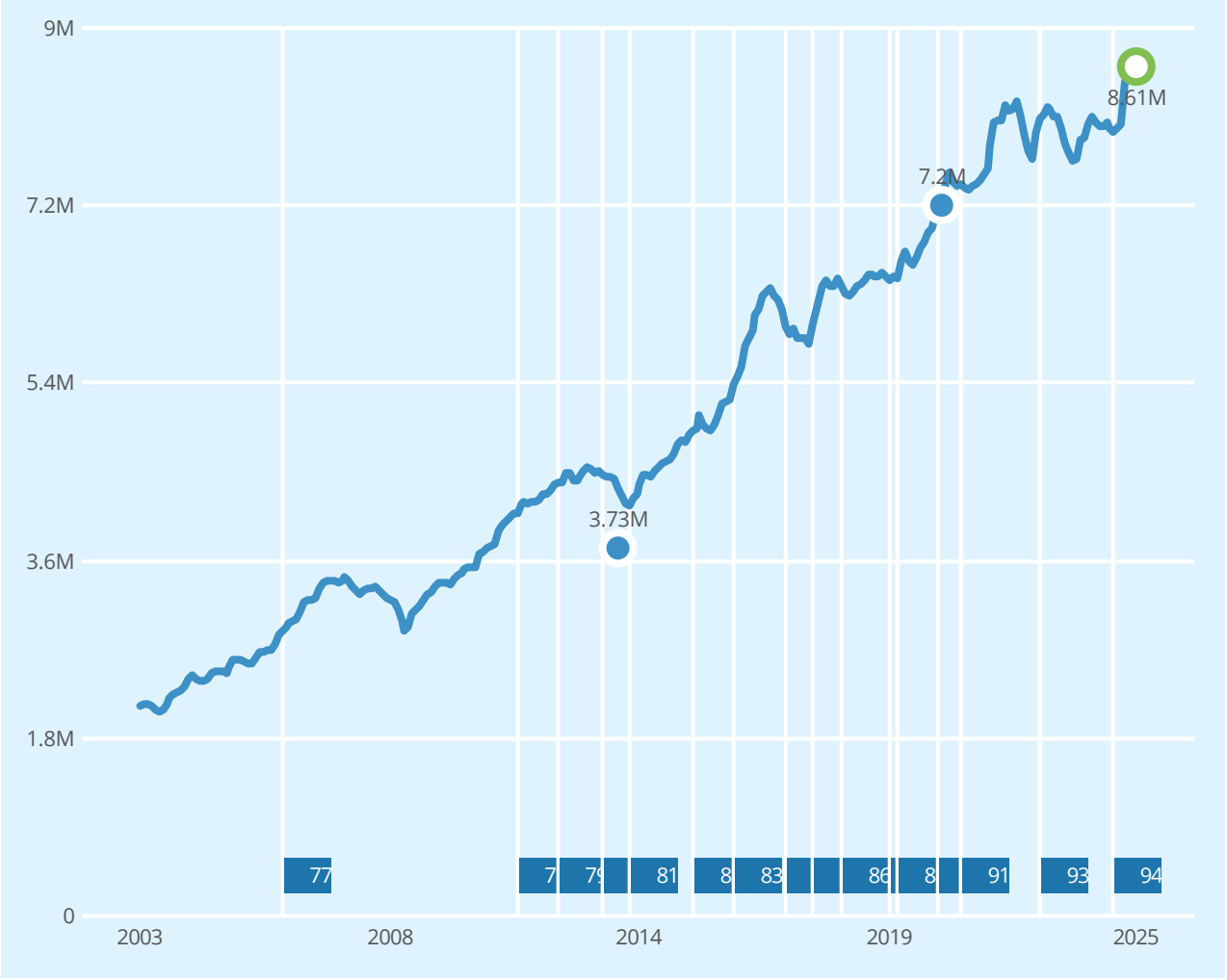
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oberst Rodes vei 41 C				28.01.2025	9 750 000	**9 650 000**	0	9 650 000	**55 780**
	173 m²	1969	220 m²	3 sov						
2	Mellombølgen 61				02.11.2023	8 300 000	**8 350 000**	86 000	8 436 000	**104 148**
	81 m²	1958	19,6 daa	3 sov						
3	Mikrobølgen 10 D				23.09.2024	8 800 000	**9 200 000**	295 052	9 495 052	**88 739**
	107 m²	1986	7 753 m²	3 sov						
4	Mellombølgen 7				14.06.2023	8 800 000	**9 200 000**	89 000	9 289 000	**95 763**
	97 m²	1956	19,6 daa	4 sov						
5	Mikrobølgen 12 B				16.05.2024	8 950 000	**8 750 000**	297 988	9 047 988	**85 358**
	106 m²	1986	7 753 m²	3 sov						
6	Mikrobølgen 8 E				13.09.2024	8 600 000	**8 400 000**	297 988	8 697 988	**81 290**
	107 m²	1986	7 753 m²	3 sov						

Et attraktivt og familievennlig rekkehus over tre plan med 122 m² bruksareal og fine uteplasser. Innvendig er boligen påkostet med blant annet nytt kjøkken, gulv og overflater av eier, bad fra 2014. I underetasjen ligger egen garasje på ca 26 m² med elbil-lader. I tillegg er det mulig å parkere foran garasjen. Her bor man i fine grønne omgivelser, samtidig som man har nærhet til alle fasiliteter man trenger i en hektisk hverdag.

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 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Rekkehus
7 Rekkehus

+87 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.11.2020	08.12.2020	07.04.2021	6 600 000	7 100 000	103 000	7 203 000
06.09.2013	23.09.2013	05.12.2013	3 700 000	3 600 000	130 000	3 730 000

Rekkehus til salgs i Nordstrand bydel nå

5
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

15
dager

Rekkehus solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

26
rekkehus solgt

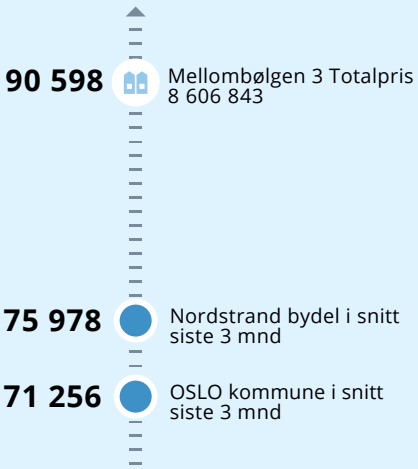


Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 1.8% over prisantydning

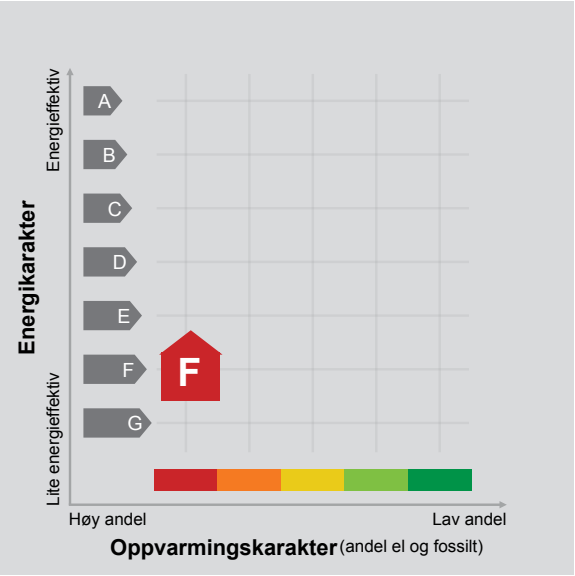
Analyse m²-priser



ENERGIATTETST

ENERGIATTEST

Adresse	Mellombølgen 3
Postnummer	1157
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81056218
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118344
Dato	12.05.2025
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:	87
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-til-enova-...).

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.

Plikten 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
Mellombølgen 3	81056218	H0101	0	0	66

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	76 m²
Areal tak	44 m²
Areal gulv	44 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	209 m³
U-verdi for yttervegger	0,50 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,35 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	208,4 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	150,2 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	219,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 814 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	239,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 399 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	239,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 814 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	20 814 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 814 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OPPLYSNINGER FRA OBOS

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Kathrine Pettersen
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3001774@usermail.webmegler.no

8508052 80/168 08.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.05.2025.

Boligselskap:	80 Blåfjellet Borettslag
Organisasjonsnr:	951.218.723
Andelseier:	Andreas Hoel Bjørklund Susanne Emira Bennin Gall
Leieobjektnr:	168
Adresse:	Mellombølgen 3, 1157 OSLO
Andelsnummer:	66
Borettsinnskudd:	kr 9.400,–
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 6 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 4.171,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.656,-
Garasje	270,-
Eiendomsskatt	245,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.171,-

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	540,-	5.672,-	3.050,-	106.844,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HABA02-94927090567	106.843,-	489,-	01.04.2027	139,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 107.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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: _____

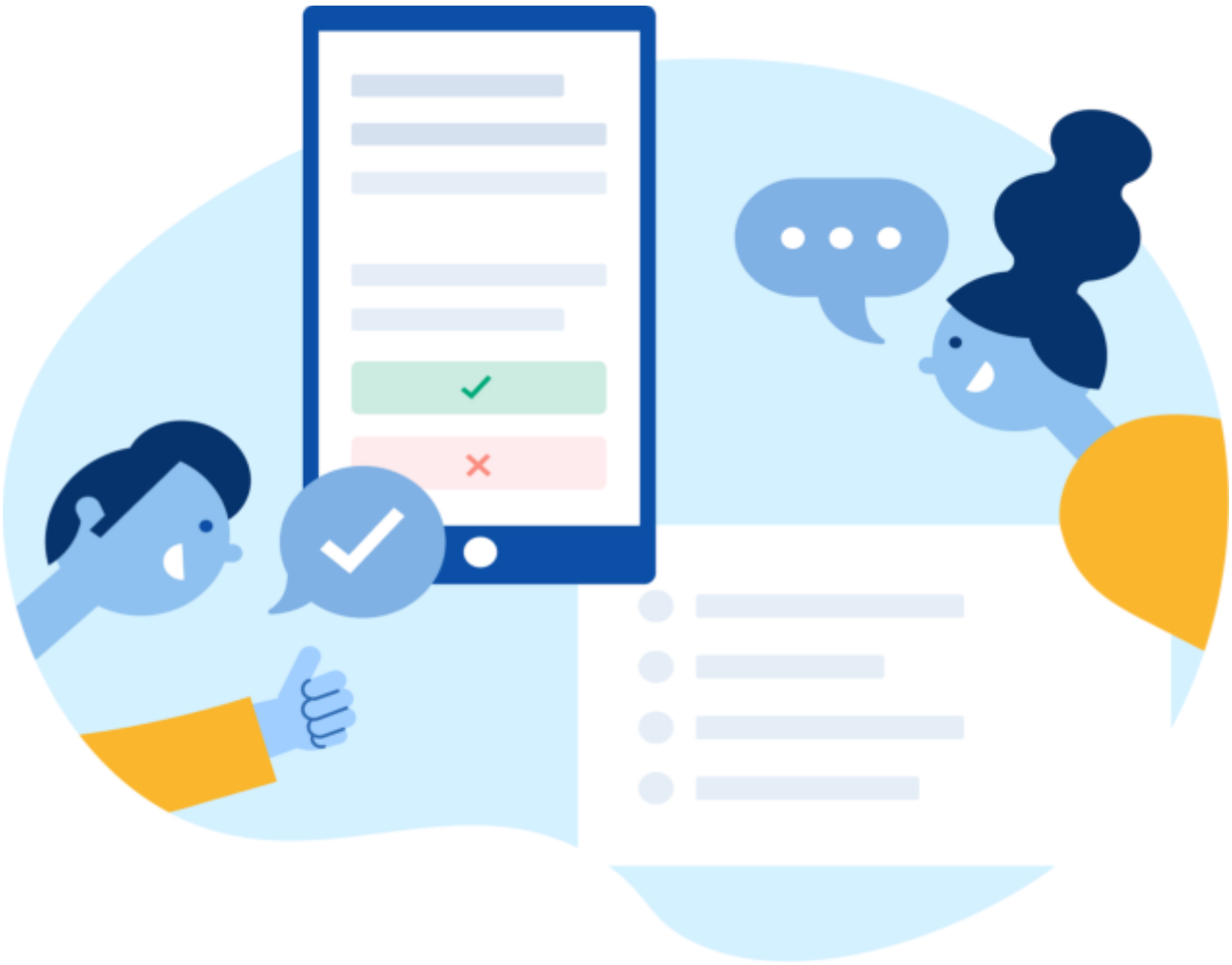
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023



Ekstraordinært årsmøte 2023

Blåfjellet Borettslag

6. september 2023

Selskapsnummer: 80

OBOS

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:

6. september 2023 kl. 18:00, Lambertseter kirke (Adr: Langbølgen 33, 1150 Oslo).

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.

Innregistrering og forretningsorden

Innregistrering

Innregistreringen vil starte fra kl. 17:00.

Gjerne vær tidlig ute, slik at vi rekker å registrere alle fremmøtte i god tid, til å starte opp den ekstraordinære generalforsamlingen kl. 18:00.

Sørg for å fylle ut registreringsblanketten i forkant, og ha eventuelle fullmakter i orden ved innregistrering. Registreringsblanketten finner man bakerst i innkallingsheftet.

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.

Eventuelle benkeforslag til sakene til behandling, 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.

Den ekstraordinære generalforsamlingen tar opp tråden fra den ordinære generalforsamlingen som ble avholdt 22.06.2023, og starter fra og med sak 17 (se agendaen til den ordinære generalforsamlingen).

Den ekstraordinære generalforsamlingen vil vare i 2 timer og avsluttes senest kl. 20:00.

Saker til behandling

1. Forretningsorden for den ekstraordinære generalforsamlingen
2. Valg av møteleder
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Sak 17: Forslag til husordensregler - Forslagsstiller Alexander Nævdal Sigurdsson
7. Sak 18: Endrede regler for tildeling av parkeringsplasser og garasjer i borettslaget
8. Sak 19: Orientering om overordnet vedlikeholdsplan for 2023 - 2033
9. Sak 20: Søknad om endring som medfører fasadeendring - Forslagsstiller Kristin Esjeholm og Axel Arnesen
10. Sak 21: Trappevask - Forslagsstiller Wenche og Gunnar Pedersen
11. Sak 22: Vedlikeholdsplan Blåfjellet Brl - Forslagsstiller Bente Lill N. Rosseth
12. Sak 23: Forslag til regulering av avtaler mellom borettslaget og beboere - Forslagsstiller Øivind Gylver
13. Sak 24: Sykkelskur i Blåfjellparken - Forslagsstiller Jorun Eide med bistand fra Hans Hermansen
14. Sak 25: Skader på vindusforinger m.m i etterkant av vindusutskifting - Forslagsstiller Kari Solvang
15. Sak 26: Orienteringssak på generalforsamlingen vedrørende vaktmestertjenesten i Blåfjellet Borettslag - Forslagsstiller Kari Solvang
16. Sak 27: Instruks for valgkomiteen fjernes - Forslagsstiller Kari Solvang
17. Sak 28: Gjennomgang av utbetalinger til medlemmer i avløpskomiteen samtidig som de har utført oppgaver som styremedlemmer, jf. Burettslova §7-14 - Forslagsstiller Tone Ommen
18. Sak 29: Fjerning/stussing av tre, klage vedr. bytting av vinduer, kaldt i kjelleren og sene svar fra styret - Forslagsstiller Marianne

Med vennlig hilsen,
Styret i Blåfjellet Borettslag

Sak 1

Forretningsorden for den ekstraordinære generalforsamlingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjennelse av forretningsorden. Se forretningsordenen på side 2 og 3 i innkallingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner foreslått forretningsorden

Sak 2

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

Anders Thorud velges.

Sak 3

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

Innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter legges til grunn som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

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 velges under generalforsamlingen. Irene Wright og Ove Stenholen foreslås som protokollvitner. Protokollvitnene fungerer som tellekorps ved behov.

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Sak 17: Forslag til husordensregler - Forslagsstiller Alexander Nævdal Sigurdsson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til husordensregler:

Røyking og bruk av åpen ild i fellesarealer innendørs som gang, trappeoppgang, kjellerrom og loft er ikke tillatt.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innarbeide endringen i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres som foreslått. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innarbeide endringen i husordensreglene.

Sak 7

Sak 18: Endrede regler for tildeling av parkeringsplasser og garasjer i borettslaget

Forslag fremmet av:
Irene Wright

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ifølge et gammelt styrevedtak i sak 16 i styremøte av 30. mai 2012 ble det gitt mulighet for at beboere som allerede hadde 2 plasser kunne beholde disse. Da det er større etterspørsel enn tilgjengelighet av faste parkeringsmuligheter i borettslaget ønsker jeg at generalforsamlingen vedtar at de som fortsatt besitter 2 parkeringsmuligheter må gi fra seg 1. Dette slik at parkeringstilbudet blir likt for alle.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og ber generalforsamlingen stemme FOR vedtaket

Forslag til vedtak

Det er kun mulig å ha 1 fast parkeringsmuliget i borettslaget og de som har 2 eller flere må gi fra seg disse.

Sak 8

Sak 19: Orientering om overordnet vedlikeholdsplan for 2023 - 2033

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se vedlagte overordnede vedlikeholdsplan til orientering

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen ta vedlagte vedlikeholdsplan til orientering

Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplanen ble tatt til orientering. (Orienteringen ble tatt til følge).

Vedlegg

1. Overordnet vedlikeholdsplan 2023 - 2033.pdf

Sak 9

Sak 20: Søknad om endring som medfører fasadeendring - Forslagsstiller Kristin Esjeholm og Axel Arnesen

Forslag fremmet av:
Kristin Esjeholm og Axel Arnesen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å gjøre noen endringer i Mellombølgen 55, for å bedre tilpasse boligen til våre behov. Endringene innebærer fasadeendring.

Alternativ 1 – vindu

Vi søker generalforsamlingens godkjenning til å sette inn et ekstra vindu ca.70 x 70 cm på siden som vender ut mot veien. Denne veggen har et vindu fra før. Det nye vinduet vil være mindre enn det som allerede er på denne siden. Vi har laget et bilde som viser omtrent hvordan dette vil se ut fra utsiden.

Vi ønsker i utgangspunktet å sette inn et vindu som er mindre enn det som er på den veggen fra før. Dersom dette ikke blir godkjent, har vi et alternativ 2 om et vindu i samme størrelse.

Alternativ 2 - vindu

Vi søker generalforsamlingens godkjenning til å sette inn et ekstra vindu på siden som vender ut mot veien. Denne veggen har et vindu fra før. Det nye vinduet vil være samme størrelse som det andre vinduet. Vi har laget et bilde som viser omtrent hvordan dette vil se ut fra utsiden.

Alternativ 3 - yttergang/vindfang

Vi søker generalforsamlingens godkjenning til å utvide yttergangen/vindfanget. Vi ønsker å utvide med cirka en meter mot venstre, altså mot garasjeporten. Vi vil samtidig også bytte ytterdør. Se bilde for mer info.

Vi ønsker å gjennomføre dette vår-sommer 2023, og vil bruke profesjonelle håndverkere til arbeidet.

Styrets innstilling
Styret har ingen motforestillinger mot forslaget

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner forslagene i sin helhet fra forslagsstiller.

Vedlegg

2. Søknad omendringer som medfører fasadeendring.pdf

3. Søknad som medfører fasadeendringer - stort vindu.pdf

4. Vindfang fra Axel Arnesen.pdf

Sak 10

Sak 21: Trappevask - Forslagsstiller Wenche og Gunnar Pedersen

Forslag fremmet av:
Wenche og Gunnar Pedersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pkt1. Dette med trappevask er så dårlig og jeg har purret opp med styreleder flere ganger. Pkt 2 Det har vært til tider dårlig rydding og strøing på plassen og til de oppstillingsplasser til biler. Pkt 3. ansette vaktmester som er tilgjengelig på dagtid, det er lønnsomt og bra for borettslaget. Pkt 4Dette med HMS plan som er tilgjengelig både i Vibbo og hver trappeoppgang. Hilsen wenche og gunnar Pedersen

Styrets innstilling

Styret opplever å ha god dialog med våre leverandører, også når man ikke er fornøyd med leveransene.

Styret støtter ikke å ansatte en vaktmester, da det er mer hensiktismessig å forholde seg til en Vaktmesteravtale (som det er lettter å si opp, hvis man er misfornøyd).

Styret anbefaler andelseierne om å stemme MOT forslaget fra forslagsstillerne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret å ansette en vaktmester som er tilgjengelig på dagtid, og tar resten av innspillene til etterretning.

Sak 11

Sak 22: Vedlikeholdsplan Blåfjellet Brl - Forslagsstiller Bente Lill N. Rosseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2022 orienterte styret om en vedlikeholdsplan. Planen er ikke tilgjengelig for andelseierne og eventuelle kjøpere. Det er derfor ikke mulig å vite hva som skjer med Blåfjellet borettslag i framtiden.

Sitat fra GF 2022 "Styret orienterer om planlagt vedlikehold iht. vedtak på generalforsamlingen i 2021. Planen er kun veiledende og vil bli revidert ved behov for endringer."

Det må kunne forventes at styret er forutsigbart for andelseierne. Vår bolig er den største investeringen vi gjør i vår liv og det er viktig at vi vet hvordan den forvaltes. I disse urolige tider er det spesielt viktig at den vedlikeholdes i takt med tilsvarende boliger i nærområdet. Det er generalforsamlingen som er borettslagets høyeste organ og skal gi direktiver til styret på grunnlag av hva den blir informert om.

Det har dessverre blitt kjent blant eiendomsmeglere at tilstanden i vårt borettslag ikke er på samme nivå som til tilsvarende borettslag på Lambertseter. Det er viktig at vi og eventuelle kjøpere av bolig oppfatter det som trygt å kjøpe bolig i Blåfjellet borettslag.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen pålegger styret å legge fram en vedlikeholdsplan på en ekstraordinær generalforsamling i inneværende år innen 1. november. Vedlikeholdsplanen skal inneholde status for viktige elementer i bygningsmasse og utearealer:

• Planen skal ha en 10-års horisont med et investeringsbudsjett

• Planen skal være rullerende, dvs. at den skal oppdateres årlig og revideres ved behov for endringer.

Styret skal hvert år rapportere iht. planen på den ordinære generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret presenterer oppdatert vedlikeholdsplan i forbindelse med ordinær generalforsamling, og planlegger å gjøre dette også neste år uavhengig av vedtak i denne saken. Ettersom forslaget krever ekstraordinær generalforsamling innen 1.november, støtter ikke styret forslaget.

Styret anbefaler andelseierne om å stemme MOT det innkomne forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslag fra forslagsstiller.

Sak 12

Sak 23: Forslag til regulering av avtaler mellom borettslaget og beboere - Forslagsstiller Øivind Gylver

Forslag fremmet av:
Øyvind Gylver

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget pålegges følgende krav i leieavtaler om parkering:

1. Leier skal ha forutsigbarhet.

2. Utleier skal uten unntak oppgi saklig begrunnelse ved oppsigelse av avtale. Mangler slik begrunnelse er oppsigelsen ugyldig.

3. Nye avtaler skal klart og tydelig i teksten opplyse om at utleier plikter å oppgi saklig begrunnelse ved oppsigelse.

Begrunnelse: Dagens avtaler for parkering utarbeidet av OBOS og fremmet til styret den 16.08.2018, er utformet slik at utleier kan si opp avtalen når som helst og helt uten begrunnelse. Sjekk avtalen din!

F.eks. utdrag «Kontrakt leie av parkeringsplass med/uten ladestasjon»:

§5 LEIEFORHOLDETS VARIGHET, OPPSIGELSESFRIST M.V. "Både leier og utleier kan si opp leieforholdet skriftlig med 1 måneds varsel gjeldende fra den 1. i påfølgende måned."

Styrets innstilling

Styret mener saklighetskravet er ivaretatt med dagens formulering i kontraktene. iht. gjeldende lovgivning på området. Foreliggende avtale er utarbeidet for Blåfjellet borettslag av advokatene i OBOS.

Styret anbefaler å stemme **MOT** forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget skal straks følge ovennevnte krav i avtaler om parkering mellom borettslaget og beboere.

Vedlegg

5. Forslag til regulering av leieavtaler om parkering mellom borettslaget og beboere - Øivind Gylver.pdf

---

Sak 13

Sak 24: Sykkelskur i Blåfjellparken - Forslagsstiller Jorun Eide med bistand fra Hans Hermansen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Viser til vedtak i sak K innsendt av Tone Ommen på GF2022 vedr tilskudd fra OBOS for bomiljø, klima-og miljøtiltak.

Til GF2021 ville Jorun Eide foreslå at det skulle settes opp sykkelskur. Styreleder Thor Eckmann tok kontakt med Eide å ba henne omformulere eller trekke tilbake forslaget sitt da han påsto at styret jobbet med en arealplan for borettslaget. Det er ukjent for andelseierne at det jobbes med en slik arealplan. Dette må det informeres om. Et styre kan ikke sitte bak lukkede dører å utrede et slikt viktig tema uten at det er en åpen prosess. På GF2022 ble det ikke informert om et slikt planarbeid.

Vedlagt følger tilbud fra Tronslien Anleggsgartner AS som har erfaring med å sette opp slike sykkelskur i andre borettslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling

Styret har på dagsorden å fremme en flerbruksplan for området i Blåfjellparken, som skal dekke flere flere behov for aktivitet i borettslagets behov for oppbevaring av sykler. Vi har også på

agendaen å utarbeide en arealdisposisjonsplan for oppbevaring av sykler, barnevogner, rullatorer etc. i fellesarealen i oppgangene der folk bor.

Disse planene vil, når de er ferdig utarbeidet bli sendt på høring i borettslaget før de fremmes for et senere vedtak på en generalforsamling.

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme MOT forslaget

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret i Blåfjellet borettslag om å gjennomføre tiltaket innen vedtatt budsjett for 2023/2024.

Vedlegg

6. 23.03.07 Oppsett sykkelskur fra Jorun Eide.pdf

Sak 14

Sak 25: Skader på vindusforinger m.m i etterkant av vindusutskifting - Forslagsstiller Kari Solvang

Forslag fremmet av:
Kari Solvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

SAK vedrørende skader på vindusutforinger m.m. i etterkant av

vindusutskiftingen i regi av Blåfjellet Borettslag v/styret.

Det dukker stadig opp nye tilfeller av skader på vindusutforinger m.m. på grunn av

dårlig/feilaktig utførelse (jf Byggdetaljblad 520.406) fra utførende entreprenør, DVS

Entreprenør AS. Styret har valgt å ikke følge opp vedtaket fra GF2021 (sak 9).

Generalforsamlingen bes derfor om å fatte følgende vedtak.

Forslag til vedtak 1:

Generalforsamlingen pålegger styret å innkalle til ekstraordinær generalforsamling innen 1. november. På denne ekstraordinære generalforsamlingen skal styret legge fram en framdriftsplan for hva som skal gjøres med de skader som blir avdekket ved en spørreundersøkelse som skal gjennomføres av en arbeidsgruppe.

Hvis generalforsamlingen vedtar forslag 1, gjennomføres valg av deltakere til arbeidsgruppen på årets generalforsamling. Arbeidsgruppen skal bestå av 3 deltakere hvorav en av deltakerne skal være styremedlem. Styremedlemmet kan ikke være styreleder. Kandidatene til arbeidsgruppen melder seg som interesserte på årets generalforsamling hvor det gjennomføres en avstemming blant interesserte kandidater.

Forslag til vedtak 2:

Generalforsamlingen velger 3 andelseiere til en arbeidsgruppe i hht ovennevnte kriterier.

Arbeidsgruppens oppgaver er:

• Utarbeide spørreskjema til andelseierne. (Styret skal gi arbeidsgruppen tilgang til spørreskjemaene som ble innhentet fra andelseierne i forbindelse med vindusutskiftingen i perioden 2012 til 2014).

• Kopiere og dele ut informasjonsskriv og spørreskjemaer til andelseiere innen 15. juni 2023. Styret skal gi arbeidsgruppen tilgang til styrerommets kopimaskin for å kunne kopiere de fysiske spørreskjemaene som vil bli brukt av andelseiere som ønsker dette. Svarfrist for innlevering fra andelseiere settes til 1. juli 2023.

• Opprette en egen mail-konto for utsendelse og mottak av digitale spørreskjema for

de som ønsker det. Svarfrist for innsending settes til 1. juli 2023.

• De fysisk innleverte spørreskjemaene, som blir lagt i styrerommets postkasse i Mellombølgen 45, må hentes av styrerepresentanten i arbeidsgruppen.

• Gjennomgå og bearbeide resultatet av de mottatte spørreskjemaene.

• Presentere resultatet av spørreundersøkelsen for styret innen 15. oktober.

• Utarbeide en presentasjon av resultatet til bruk på den ekstraordinære generalforsamlingen.

• Presentere resultatet av spørreundersøkelsen på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret har fulgt opp denne saken, og aktuelle reklamasjonsarbeider er fulgt opp og utført. Styret vurdere saken slik at det som gjenstår av eventuelle utfordringer, er innenfor andelseierne vedlikeholdsansvar. Derfor er dette ikke noe borettslaget bør prioritere.

Styret anbefaler andelseierne om å stemme MOT forslaget

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslag 1 og 2 fra forslagstiller.

Sak 15

Sak 26: Orienteringssak på generalforsamlingen vedrørende vaktmestertjenesten i Blåfjellet Borettslag - Forslagsstiller Kari Solvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andelseier ber styret om å orientere generalforsamlingen om hvordan vaktmestertjenesten

fungerer i Blåfjellet Borettslag. I BB sin hjemmeside på Vibbo står følgende:

«Vi har inngått avtale med Få Service AS 01.01.2021 og fått ny vaktmester.

E-post adresse: vaktmesterblaafjellet@outlook.com

Beredskapstelefon er: +47 463 34 853

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

Det er høyst uklart hva vi som andelseierne kan forvente oss av vaktmestertjenesten.

Når det står «Beredskapstelefon» foran vaktmesterens tlf.nr. tenker man at dette nummeret er på nivå med de offentlige numrene 110, 112 og 113, og at telefonnummeret kun bør brukes hvis det er noe alvorlig som har skjedd.

Er det mulig for oss andelseiere å få hjelp av BB sin vaktmestertjeneste uten at vi må betale for dette selv?

Hva slags tjenester kan andelseierne forvente av vaktmestertjenesten, og hvilke dager og klokkeslett er tjenesten tilgjengelig for andelseierne?

Ove Stenholen gjør vaktmesteroppgaver i BB. Er han ansatt i Få Service AS eller fakturerer han BB direkte selv med eget firma? Frode Åshol er eier av Få Service AS. Gjør Åshol også vaktmesteroppgaver for BB? Stenholen gjør også oppgaver i forbindelse med avløpsprosjektet. Hvordan blir dette fakturert?

Vaktmestertjenesten er en viktig funksjon i et så stort borettslag som Blåfjellet. Som andelseier vil jeg at dette skal være åpen informasjon for alle andelseiere.

Med vennlig hilsen

Kari Solvang

Styrets innstilling
Styret vil redegjøre for dette i tilknytning til ordinær generalforsamling.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner styret redegjørelse i forbindelse med generalforsamlingen.

Sak 16

Sak 27: Instruks for valgkomiteen fjernes - Forslagsstiller Kari Solvang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at generalforsamlingen vedtar å fjerne instruksen som ble vedtatt på fjorårets generalforsamling.

Jeg mener at instruksen ikke ble godt nok belyst, og legger føringer for valgkomiteens arbeid.

Her er min begrunnelse for hvorfor denne instruksen bør fjernes: Sitat fra instruksen: «Valgkomiteen skal utarbeide en rekrutteringsprofil for de styreverv det søkes etter kandidater til.» Hvor står det om de ulike styremedlemmene sine ansvarsområder? Dette er ukjent for andelseierne. Hvem bestemmer hvem som har ansvar for hva? Valgkomiteen mottar hvert år et innstillingsskjema fra forretningsfører i Obos. Da får de samtidig vite om fristen som er satt for innsending. Det er greit for valgkomiteen å forholde seg til en klar svarfrist og ikke det løse begrepet «innen god tid».

Sitat fra instruksen: «Valgkomiteen skal så vidt mulig søke å komme fram til enstemmige forslag. Hvis dette ikke lykkes, skal det framgå av forslagene hvilke av valgkomiteens medlemmer som står bak de enkelte forslag.»

Valgkomiteen som kollegium fatter innstillingsvedtak, og eventuell dissens skal ikke synliggjøres for andelseierne. Hva skal dette brukes til? Mener virkelig fjorårets forslagsstillere at valgkomiteen skal «henge» ut kandidater som ikke når opp på valgkomiteens innstillingsliste? Dette er kun et forhold mellom valgkomiteen og den aktuelle kandidat.

Sitat fra instruksen: «Valgkomiteen foreslår og begrunner forutsetningene for valg av ny valgkomité. Valgkomiteens medlemmer bør ha erfaring med styrearbeid og rekrutteringsarbeid.» Første setning her er uforståelig. Det er dessuten upresist å skrive at valgkomiteen foreslår kandidater. I vedtektene står det at valgkomiteen innstiller kandidater.

Valgkomiteen har tidligere oppfordret de innstilte kandidater til å presentere seg selv på GF. Det antar jeg at de vil fortsette med. Enhver andelseier, som ønsker å bidra til et godt bofellesskap, og som mener at et styre skal drifte, vedlikeholde og ta andelseierne på alvor, kan melde sin interesse for å sitte i valgkomiteen. Erfaring fra rekrutteringsarbeid? Vi snakker ikke om en bedrift. Et styre i et borettslag er egentlig et arbeidsutvalg som fordeler arbeidsoppgavene seg imellom.

Det som står i vedtektene om valgkomiteen er godt nok for «oss vanlige folk». Instruksen fører til innsnevring av valgkomiteens mandat.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning og etter samtaler med valgkomiteen at gjeldende instruks for valgkomiteen fungerer meget godt, både etter forutsetningene og begrunnelsene for innføring av denne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å fjerne instruks for valgkomiteen.

Sak 17

Sak 28: Gjennomgang av utbetalinger til medlemmer i avløpskomiteen samtidig som de har utført oppgaver som styremedlemmer, jf. Burettslova §7-14 - Forslagsstiller Tone Ommen

Forslag fremmet av:
Tone Ommen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av utbetalinger til medlemmer i avløpskomiteen samtidig som de har utført oppgaver som styremedlemmer, jf. Burettslova § 7-14

I det sittende styret er det en «avløpskomite» bestående av Thor Eckmann, Eivind Dahlen og Dag Henriksen. Avløpskomiteens medlemmer er i tillegg styremedlemmer.

Før Eivind Dahlen kom inn i styret var Ove Steholen en del av denne avløpskomiteen. Han er imidlertid nå engasjert som vaktmester, men gjør også arbeider i forbindelse med avløpsprosjektet. Hvordan dette arbeidet avlønnes er ukjent.

I et notat fra 2016 sier Obos fra sentralt hold følgende:

«For å unngå uheldig kobling av ulike roller bør tillitsvalgte som ansettes på hel- eller deltid ikke honoreres for enkelt-oppgaver i borettslaget med et beløp som på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000, vurdere å tre tilbake fra sitt verv som tillitsvalgt før utløpet av valgperioden. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt opprettet av general-forsamlingen.»

En avløpskomite har nå fungert i periodene 2019/2020 og 2020/2021.

Generalforsamlingen har bevilget penger til komiteen.

For perioden 2019/2020 ble det utbetalt kr. 70.000, - til deltakerne.

For perioden 2020/2021 var det avsatt i budsjettet kr. 100.000,-. Dette beløpet ble ikke utbetalt da forslaget ble nedstemt på Generalforsamlingen i 2021.

På Generalforsamlingen i 2022 ble et nytt forslag om utbetaling av honorar til komitemedlemmene godkjent av generalforsamlingen. Beløpet var på kr. 224.500,-

På generalforsamlingen i 2020 ble det fra Hans Hermansen etterspurt dokumentasjon vedr komiteens arbeid. Styret ga ingen informasjon på generalforsamlingen. Hermansen ble bedt om å sende en skriftlig henvendelse til styret om saken.

Styret har fortsatt ikke besvart Hermansen sin skriftlig henvendelse fra 15.06.2020, og en purring den 02.07.2020. Dette er et meget alvorlig forhold da det fremstår som lite trolig at det finne noe dokumentasjon på hva komiteens oppdrag har vært og hvilken rolle den hadde i forhold til styrets arbeid. Det også uklart om de daværende styremedlemmene kjente til komiteens arbeid og mandat.

For å få klarhet i hva som foregår/har foregått er det viktig at saken undersøkes.

Følgende er hentet fra burettslagslova:

§ 7-14. Framlegg om gransking

(1) Ein andelseigar kan gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller

nærare oppgitte omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Framlegget kan gjerast i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp.

(2) Får framlegget tilslutning frå minst ein tiandedel av dei andelseigarane som møter på

generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen krever gjennomgang av avløpskomiteens arbeid. Det vil i første omgang ikke bli krevd en formell granskning. Dette vil bli vurdert på et senere tidspunkt hvis arbeidsgruppen finner at det er behov for å kreve det.

Arbeidsgruppen skal bestå av Terje Rodvang og Hans Hermansen. Arbeidsgruppen skal ha tilgang til alle dokumenter som styret sitter på og kartlegge/avklare følgende:

• Hvilket mandat har avløpskomiteen hatt (dokumentasjon).

• Hvilke vedtak er fattet av avløpskomiteen (dokumentasjon).

• Hvilke vedtak er fattet av styret (dokumentasjon).

• Hvilket arbeid er utført som deltaker i avløpskomiteen av det enkelte styremedlem (dokumentasjon).

• Hvilket arbeid er utført av prosjektleder Petter Normann Hansen fra Integrert Byggrådgivning AS i de forskjellige fasene av avløpsprosjektet (dokumentasjon).

• Hva har blitt utbetalt til den enkelte av deltakerne i avløpskomiteen i de aktuelle periodene (dokumentasjon).

• Hvilket arbeid er utført som styrearbeid av deltakerne i avløpskomiteen i avløpsprosjektet (dokumentasjon).

• Når arbeidsgruppen er ferdig med sitt arbeid skal den legge resultatet ut på Vibbo.

Det blir opp til andelseierne om det er ønskelig å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å fatte et vedtak hvis arbeidsgruppen anbefaler dette.

Det ble sendt inn et forslag om denne saken til Generalforsamlingen i 2021, men forslaget ble avvist pga at forslagsstiller ikke var andelseier. Saken fremmes derfor på nytt.

Med vennlig hilsen

Tone Ommen

Styrets innstilling

Styret opplever forslaget som et angrep på personer i komiteen, som fremstår personlig motivert fremfor for borettslagets beste som mål.

Styret opplever at vedtaket om honorar i 2022, fremstår som en tillitserklæring fra andelseierne. Styret mener at arbeidet er gjort redegjort for, og kontrollert i tilstrekkelig grad. Styret mener at borettslaget er best tjent med å fokusere på at komiteen får fokusere på sitt viktige arbeid for fellesskapets beste.

Styret anbefaler andelseierne om å stemme **MOT** forslaget fra forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslag fra forslagsstiller.

Vedlegg

7. Sak til generalforsamling - Tone Ommen.pdf

Sak 18

Sak 29: Fjerning/stussing av tre, klage vedr. bytting av vinduer, kaldt i kjelleren og sene svar fra styret - Forslagsstiller Marianne

Forslag fremmet av:
Marianne Skage

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Til Generalforsamling 2023:

1. Ønsker fjerne /hogge ned eller stusse et tre midt imot Gråsteinveien 20, se vedlagt bilde, da det skygger for kveldssol.
2. Styret har tidligere lovet å følge opp klage angående bytte av vinduer. Hva er status der? Jeg kjenner veldig ofte en trekk som om et vindu står oppe. Med de høye strømregninger som er nå, er det viktig at isolasjonen rundt vinduene er bra. Jeg ønsker status for hva som er gjort og videre oppfølging.
3. Det er veldig kaldt i kjelleren og oppgangene. Dette forplanter seg også til leilighetene i første etasje. Det bør vurderes sette inn en varmepumpe eller annen varme i kjelleren eller oppgangen.
4. Det tar ofte veldig lang tid før man får svar da man sender en email til styret, og ofte må man sende flere emailer før man til slutt for et svar. Styret er valgt av beboerne for å ivareta våre interesser, og jeg syntes vi dermed fortjener et så raskt svar som mulig. Styret bør forplikte seg til en svartid på maks en til to uker.

Med beste hilsen

Marianne

Styrets innstilling
Styret viser til tidligere redegjørelse mht. vinduer.

Styret viser til informasjon om at man ønsker å utarbeide en helhetlig plan for fellesarealene inkl. uteområdene (og trær). Styret mener det er lite hensiktsmessig å felle trær uten at det enten er HMS-messige årsaker eller som et ledd i en plan utarbeidet i samarbeid med en arborist.

Slik styret forstår regler rundt dette er det heller ikke bare å felle trær, selv om det er på borettslagets tomt og vedtas av generalforsamlingen.

Styret har forståelse for at eierne blir frustrert med lang responstid ved henvendelser, men ber om forståelse for at vi prioriterer tiden vår etter beste evne.

Styret anbefaler andelseierne å stemme MOT forslagene fra forslagsstiller

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner innkommet forslag mht. trefelling, og tar øvrige informasjon til etterretning inkl. styrets redegjørelse.

OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN I BLÅFJELLET BORETTSLAG I PERIODEN 2023-2033				
ÅR	**TILTAK**	**Nødvendig År**		
22/23	Rehabilitering av avløpsrør i blokkene	2022/24		
22/23	Rehabilitering av flaggstenger	2023		
22/23	Skifte tak på garasjer	2023		
22/23	Rense og skifte defekte takrenner og nedløp	2023		
22/23	Male piper utvendig i kjellere og på loft	2023		
22/23	Asfaltering av resten av borettslaget	2023		
22/23	Skifte gavlbord og vannbord på garasjene	2023		
23/33	Løpende vurdering av tilstand på piper	Årlig		
23/33	Skifte kjellervinduer evtl. male disse	2024		
23/33	Løpende vurdere tak i blokkene og rekkehusene	Årlig		
23/33	Rensing av luftekanaler	2024		
23/33	Maling av kjellerom	2025		
23/33	Maling av garasjer	2025		

Søknad om endring som medfører fasadeendring

Vi ønsker å gjøre noen endringer i Mellombølgen 55, for å bedre tilpasse boligen til våre behov. Endringene innebærer fasadeendring.

Alternativ 1 – vindu[1]

Vi søker generalforsamlingens godkjenning til å sette inn et ekstra vindu ca.70 x 70 cm på siden som vender ut mot veien. Denne veggen har et vindu fra før. Det nye vinduet vil være mindre enn det som allerede er på denne siden. Vi har laget et bilde som viser omtrent hvordan dette vil se ut fra utsiden.



Vi ønsker å gjennomføre dette vår-sommer 2023, og vil bruke profesjonelle håndverkere til arbeidet.

Vennlig hilsen

Kristin Esjeholm og Axel Arnesen

Mellombølgen 55

[1] Vi ønsker i utgangspunktet å sette inn et vindu som er mindre enn det som er på den veggen fra før. Dersom dette ikke blir godkjent, har vi et alternativ 2 om et vindu i samme størrelse.

Søknad om endring som medfører fasadeendring

Vi ønsker å gjøre noen endringer i Mellombølgen 55, for å bedre tilpasse boligen til våre behov. Endringene innebærer fasadeendring.

Alternativ 2[1] - vindu

Vi søker generalforsamlingens godkjenning til å sette inn et ekstra vindu på siden som vender ut mot veien. Denne veggen har et vindu fra før. Det nye vinduet vil være samme størrelse som det andre vinduet. Vi har laget et bilde som viser omtrent hvordan dette vil se ut fra utsiden.



Vi ønsker å gjennomføre dette vår-sommer 2023, og vil bruke profesjonelle håndverkere til arbeidet.

Vennlig hilsen

Kristin Esjeholm og Axel Arnesen

Mellombølgen 55

[1] Vi ønsker i utgangspunktet å sette inn et vindu som er mindre enn det som er på den veggen fra før, lagt fram som alternativ 1. Dette er alternativ 2, dersom vi ikke får gjennomslag for alternativ 1.

Søknad om endring som medfører fasadeendring

Vi ønsker å gjøre noen endringer i Mellombølgen 55, for å bedre tilpasse boligen til våre behov. Endringene medfører fasadeendring.

Vi søker generalforsamlingens godkjenning til å utvide yttergangen/vindfanget. Vi ønsker å utvide med cirka en meter mot venstre, altså mot garasjeporten. Vi vil samtidig også bytte ytterdør. Se bilde for mer info.



Vi ønsker å gjennomføre utvidelsen av yttergang/vindfang vår-sommer 2023, og vil bruke profesjonelle håndverkere til arbeidet.

Vennlig hilsen

Kristin Esjeholm og Axel Arnesen

Mellombølgen 55

Forslag til regulering av leieavtaler om parkering mellom borettslaget (utleier) og beboer (leier)

Forslagsstiller: Øivind Gylver

Borettslaget pålegges følgende krav i leieavtaler om parkering:

1. Leier skal ha forutsigbarhet.

2. Utleier skal uten unntak oppgi saklig begrunnelse ved oppsigelse av avtale. Mangler slik begrunnelse er oppsigelsen ugyldig.

3. Nye avtaler skal klart og tydelig i teksten opplyse om at utleier plikter å oppgi saklig begrunnelse ved oppsigelse.

Begrunnelse: Dagens avtaler for parkering utarbeidet av OBOS og fremmet til styret den 16.08.2018, er utformet slik at utleier kan si opp avtalen når som helst og helt uten begrunnelse. Sjekk avtalen din!
F.eks. utdrag «Kontrakt leie av parkeringsplass med/uten ladestasjon»:

§ 5 LEIEFORHOLDETS VARIGHET, OPPSIGELSESFRIST M.V. Både leier og utleier kan si opp leieforholdet skriftlig med 1 måneds varsel gjeldende fra den 1. i påfølgende måned.

Forslag til vedtak:
Borettslaget skal straks følge ovennevnte krav i avtaler om parkering mellom borettslaget og beboere.

Sakens flertallskrav:
Alminnelig flertall (50 %).

BLÅFJELLET BORETTSLAG



Att: Hans Hermansen

07.03.2023

Prisestimat på sykkelbod i størrelse 4 x 6 m

Post	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Enh pris	Sum
01	Grunnarbeid, sykkelbod	m2	20	950,00	19 000,00
02	Pigging fjell, opsjon ikke til sum (avregnes)	timer	8	1 500,00	12 000,00
03	Betongplate, sykkelbod	m2	20	1 350,00	27 000,00
04	Sykkelbod, ca 20 m2. Ståldør og platetak	stk	1	113 442,00	113 442,00
05	Sykkelstativer	plasser	30	2 000,00	60 000,00
06	1 stk, belysning innvendig. SG ENØK m sensor. 1 stk belysning utvendig, SG SOLO. 1 stk stikkontakt m klapplokk	rs	1	10 000,00	10 000,00
07	Transport av maskiner og utstyr	rs	1	4 000,00	4 000,00
08	Rigg og drift	rs	1	10 000,00	10 000,00
	Sum eks mva				**255 442,00**
	Mva 25%				63 860,50
	Sum inkl mva				**319 302,50**

Estimatet inneholder kun beskrevne arbeider med de mengder som er oppgitt.
Det tilkommer eventuelt adkomstvei, tilførsel el og tilkobling el i eksisterende bygg.

Håper dette er til hjelp

Med vennlig hilsen
TRONSLIEN AS

Sigmund Johansen

Sigmund Johansen

Sak til generalforsamlingen 2023 i Blåfjellet borettslag

Forslagstiller: Tone Ommen, mobilnr.: 90581012, mail: tone.ommen@hotmail.com

Gjennomgang av utbetalinger til medlemmer i avløpskomiteen samtidig som de har utført oppgaver som styremedlemmer, jf. Burettslova § 7-14

I det sittende styret er det en «*avløpskomite*» bestående av Thor Eckmann, Eivind Dahlen og Dag Henriksen. Avløpskomiteens medlemmer er i tillegg styremedlemmer.

Før Eivind Dahlen kom inn i styret var Ove Steholen en del av denne avløpskomiteen. Han er imidlertid nå engasjert som vaktmester, men gjør også arbeider i forbindelse med avløpsprosjektet. Hvordan dette arbeidet avlønnes er ukjent.

I et notat fra 2016 sier Obos fra sentralt hold følgende:

«For å unngå uheldig kobling av ulike roller bør tillitsvalgte som ansettes på hel- eller deltid ikke honoreres for enkelt-oppgaver i borettslaget med et beløp som på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000, vurdere å tre tilbake fra sitt verv som tillitsvalgt før utløpet av valgperioden. Dette gjelder ikke dersom vedkommende er ansatt i stilling eller oppdrag som er vedtatt opprettet av general-forsamlingen.»

En avløpskomite har nå fungert i periodene 2019/2020 og 2020/2021.

Generalforsamlingen har bevilget penger til komiteen.

For perioden 2019/2020 ble det utbetalt kr. 70.000, - til deltakerne.

For perioden 2020/2021 var det avsatt i budsjettet kr. 100.000,-. Dette beløpet ble ikke utbetalt da forslaget ble nedstemt på Generalforsamlingen i 2021.

På Generalforsamlingen i 2022 ble et nytt forslag om utbetaling av honorar til komitemedlemmene godkjent av generalforsamlingen. Beløpet var på kr. 224.500,-

På generalforsamlingen i 2020 ble det fra Hans Hermansen etterspurt dokumentasjon vedr komiteens arbeid. Styret ga ingen informasjon på generalforsamlingen. Hermansen ble bedt om å sende en skriftlig henvendelse til styret om saken.

Styret har fortsatt ikke besvart Hermansen sin skriftlig henvendelse fra 15.06.2020, og en purring den 02.07.2020. Dette er et meget alvorlig forhold da det fremstår som lite trolig at det finne noe dokumentasjon på hva komiteens oppdrag har vært og hvilken rolle den hadde i forhold til styrets arbeid. Det også uklart om de daværende styremedlemmene kjente til komiteens arbeid og mandat.

For å få klarhet i hva som foregår/har foregått er det viktig at saken undersøkes.

Følgende er hentet fra burettslagslova:

§ 7-14. Framlegg om gransking

(1) Ein andelseigar kan gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller

nærare oppgitte omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Framlegget kan gjerast i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp.

(2) Får framlegget tilslutning frå minst ein tiandedel av dei andelseigarane som møter på

generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen krever gjennomgang av avløpskomiteens arbeid. Det vil i første omgang ikke bli krevd en formell granskning. Dette vil bli vurdert på et senere tidspunkt hvis arbeidsgruppen finner at det er behov for å kreve det.

Arbeidsgruppen skal bestå av Terje Rodvang og Hans Hermansen. Arbeidsgruppen skal ha tilgang til alle dokumenter som styret sitter på og kartlegge/avklare følgende:

• Hvilket mandat har avløpskomiteen hatt (dokumentasjon).

• Hvilke vedtak er fattet av avløpskomiteen (dokumentasjon).

• Hvilke vedtak er fattet av styret (dokumentasjon).

• Hvilket arbeid er utført som deltaker i avløpskomiteen av det enkelte styremedlem (dokumentasjon).

• Hvilket arbeid er utført av prosjektleder Petter Normann Hansen fra Integrert Byggrådgivning AS i de forskjellige fasene av avløpsprosjektet (dokumentasjon).

• Hva har blitt utbetalt til den enkelte av deltakerne i avløpskomiteen i de aktuelle periodene (dokumentasjon).

• Hvilket arbeid er utført som styrearbeid av deltakerne i avløpskomiteen i avløpsprosjektet (dokumentasjon).

• Når arbeidsgruppen er ferdig med sitt arbeid skal den legge resultatet ut på Vibbo.

Det blir opp til andelseierne om det er ønskelig å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å fatte et vedtak hvis arbeidsgruppen anbefaler dette.

Det ble sendt inn et forslag om denne saken til Generalforsamlingen i 2021, men forslaget ble avvist pga at forslagsstiller ikke var andelseier. Saken fremmes derfor på nytt.

Med vennlig hilsen

Tone Ommen

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 6.09.23
Selskapsnummer: 80 **Selskapsnavn:** Blåfjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**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.

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Blåfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer: 951218723
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 105
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 17

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Forretningsorden for generalforsamlingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Forretningsordenen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering: Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller 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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollvitne. Bjørn Erik Lingaas Hveding og Bente Valebjørg er valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og Årsregnskap for 2023

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til styret

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen godkjenner at Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000, iht. styrets forslag.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner at Styrets godtgjørelse settes til kr. 850.000, iht. to innkomne forslag.

✔ **Vedtatt. 54 stemmer for. 50 stemmer imot. 1 stemte blankt.**

8. Fastettelse av honorar til avløpskomiteen

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

✔ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Viser til vedlagte Valgbrev fra Valgkomiteen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thor Eckmann

Følgende stilte til valg:
Thor Eckmann

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Garland
Dag Bjørnar Henriksen
Marianne Reizer Lyngaas

Følgende stilte til valg:
Eirik Berg Bjørsom
Tommy Garland
Dag Bjørnar Henriksen
Marianne Reizer Lyngaas

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Ingebretsen
Joachim Nilsen

Følgende stilte til valg:
Marianne Ingebretsen
Joachim Nilsen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joachim Nilsen
Irene Wright

Følgende stilte til valg:
Joachim Nilsen
Irene Wright

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Thor Eckmann

Følgende stilte til valg:
Thor Eckmann

12. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Næss Haugen
Jon Stikbakke
Irene Wright

Følgende stilte til valg:
Cathrine Næss Haugen
Jon Stikbakke
Irene Wright

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

Fremmet av: Kjetil Paaske

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Morten og Synnøve Braastad

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Thor Eckmann

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:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

16. Forslag fra Eirik Berg Bjørsom: Radonreduksjon i boligselskapet

Fremmet av: Eirik Berg Bjørsom

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Camilla Opsahl

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.

Vedtatt.

✓ Protokolltilførsel: Saken ble ivaretatt som en instruksjonssak, med forbehold om at vedtaket fra sak 16, skal prioriteres.

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

Fremmet av: Anniken Monsøy

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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers forslag til vedtak.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner Styrets forslag til vedtak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Fremmet av: Terje Rodvang

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

20. Forslag fra Terje Rodvang: Vedlikehold av utearealene

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.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Fremmet av: Terje Rodvang

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 I**MOT** forslagsstillers forslag til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt.**

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

Fremmet av: Camilla Opsahl

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

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen gir tillatelse til å montere «utvendige «sun screens» på vinduene i borettslaget.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

ÅRSMØTE 2024

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: 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. Det gamle porttelefonsystemet hadde store mangler og var ikke lenger mulig å reparere i mangel av reservedeler. 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. 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. 2020-2021 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. Sakset fra tilleggsopplysninger 29.12.2021: 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. 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. Utskiftingen ble utført av DVS Entreprenør som totalleverandør. Noe reklamasjoner gjenstår fortsatt i 2018. 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. Overflatebehandlingen er utført av Thorendahl AS som totalleverandør. 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: City Taktekking AS Prosjektledelse:

		OBOS Prosjekt AS v/Magnar Røen Oppstart 10. september 2007, planlagt ferdigstillelse 5. februar 2008. Sitat fra Magnar Røen: 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. 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. Tilleggsarbeider bestilt 10.10.2007 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. Pris inkludert mva: 317.200. Fremdrift: fristforlengelse i forhold til kontrakt: 10 arbeidsdager. Sakset fra infoskriv fra styret datert 01.11.2007.

		NYE BALKONGTAK 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. 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 Ioniske sammenkoplebare røykvarslere med "10 års batteri" (lavstråleverdi) 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: 16 rekkehus fikk ny balkong. 2004: 3 rekkehus fikk ny balkong.
2002 - 2005	Parkeringsplasser, oppgradert/43 nye pl.	2002: 25 nye plasser ble opparbeidet. 2003: Oppmerket og skiltet parkeringsplassene. 2004: 15 nye plasser ble opparbeidet. 2005:

		3 nye plasser i Glimmersvingen ble opparbeidet. 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: For mottak av internett 1998: Utvidet kanaltilbudet, individuell kabling
1996 - 1998	Full rehabilitering av elektrisk anlegg	1996: Stigeledninger og sikringsskap ble skiftet ut Skjult elektrisk anlegg i blokkleilighetene ble skiftet ut 1997: Elektriske anlegg i alle fellesarealer ble skiftet ut Det åpne elektriske anlegget i rekkehusene ble skiftet ut 1998: 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.

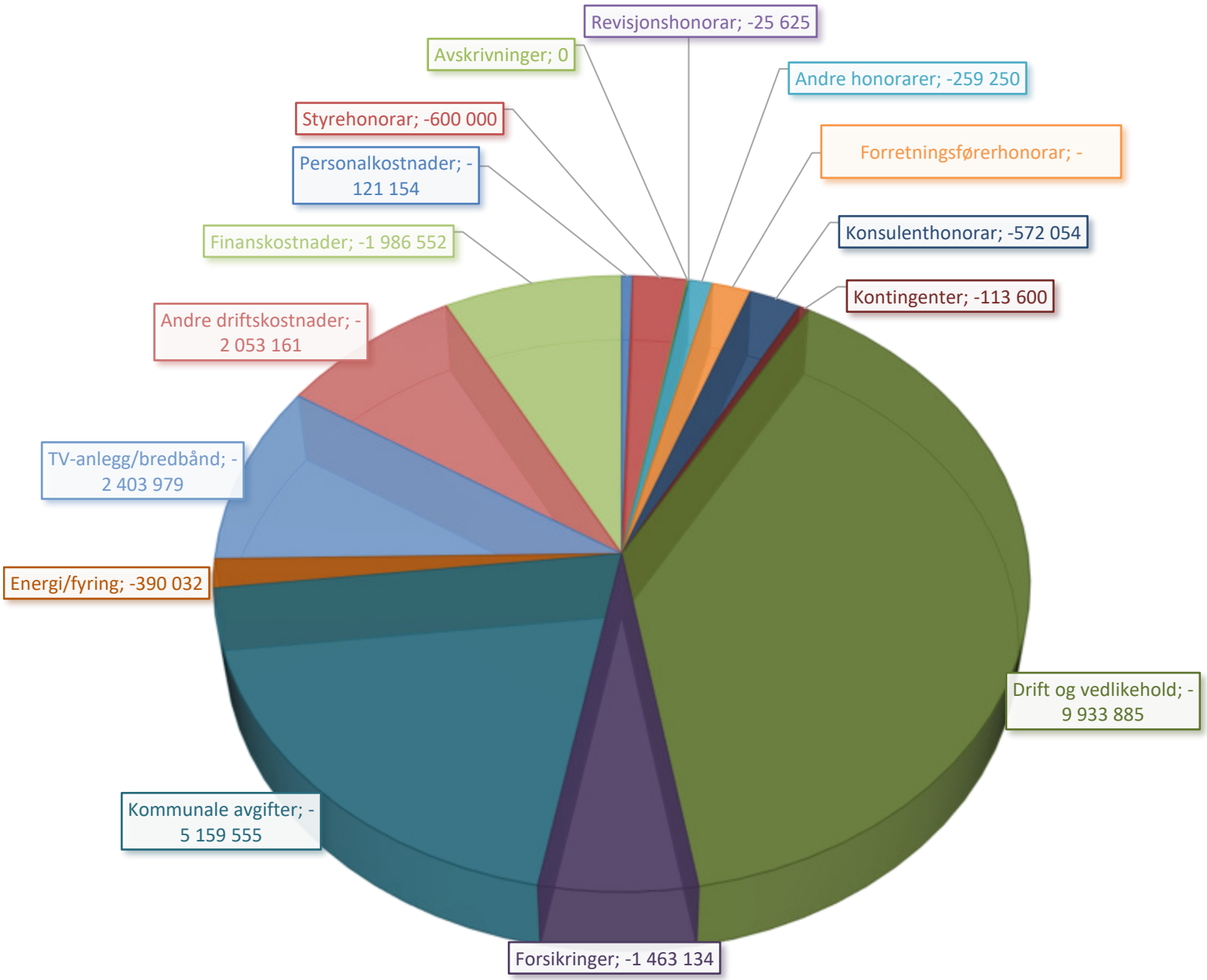
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

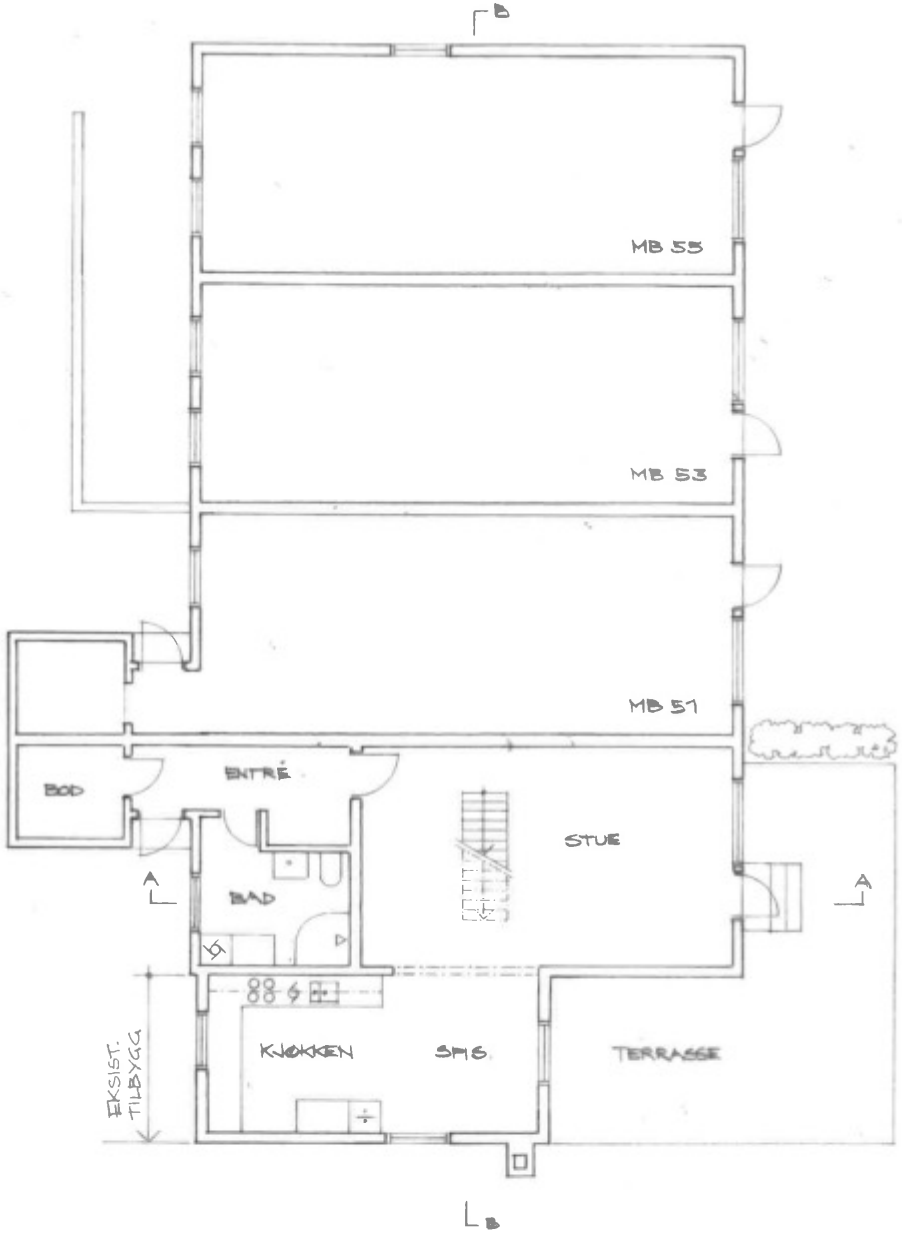
En søknad skal inneholde

- 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.

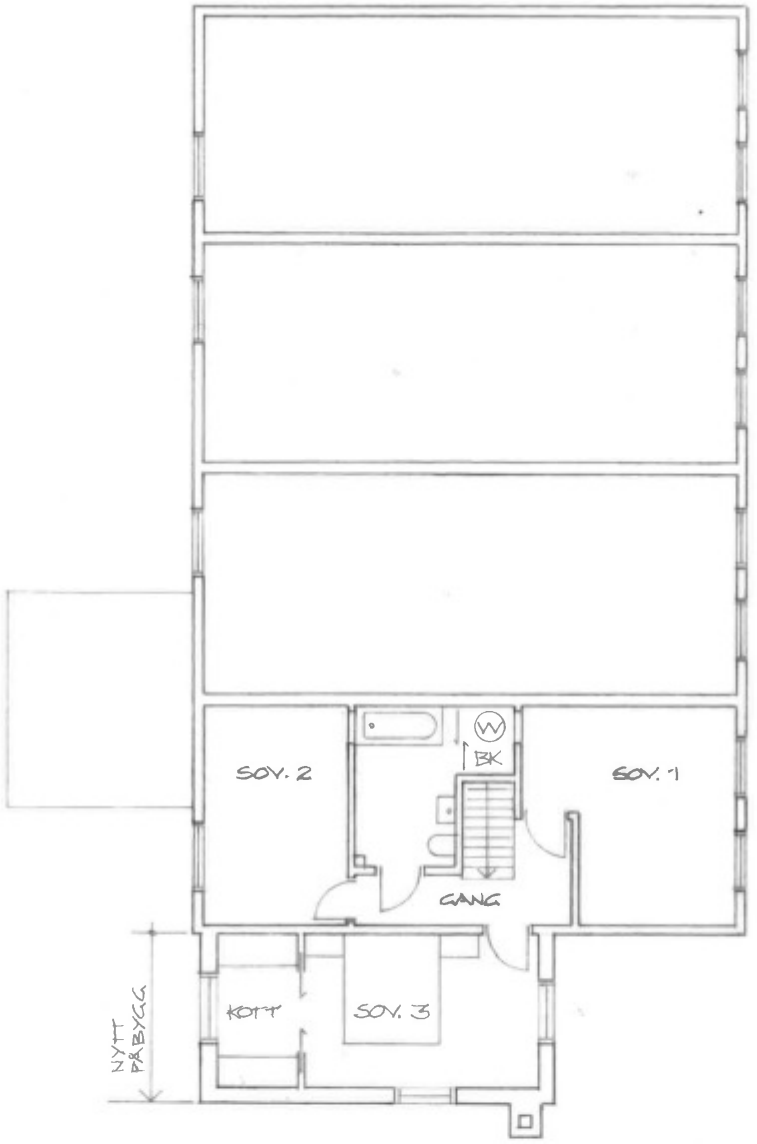
Søknaden skal sendes til styret.

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

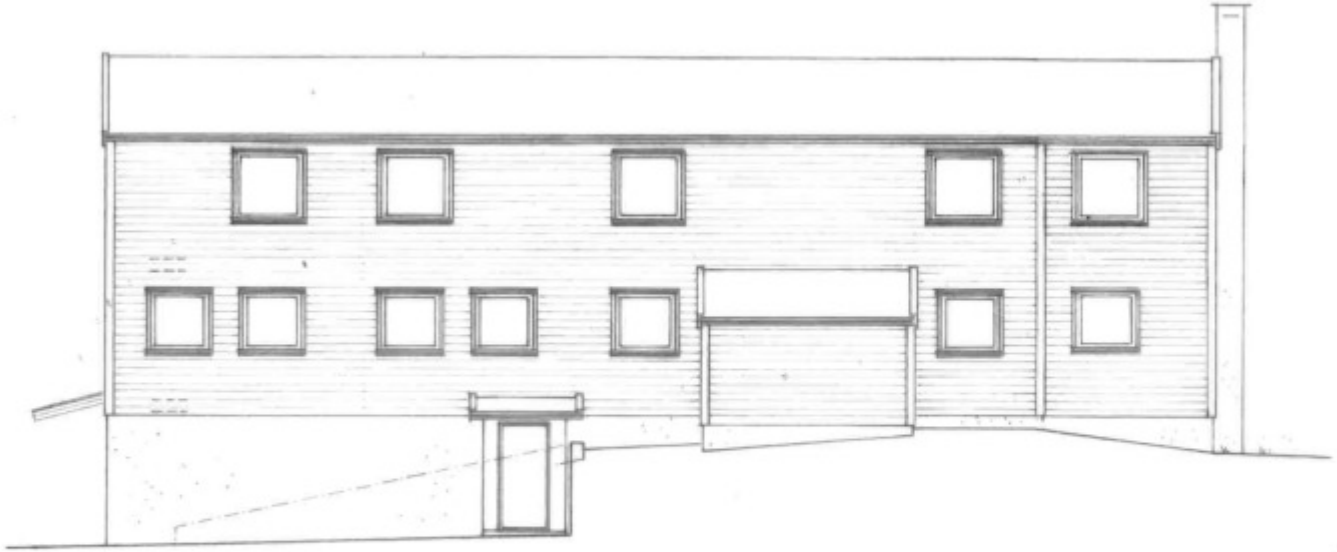
REVISJON:

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

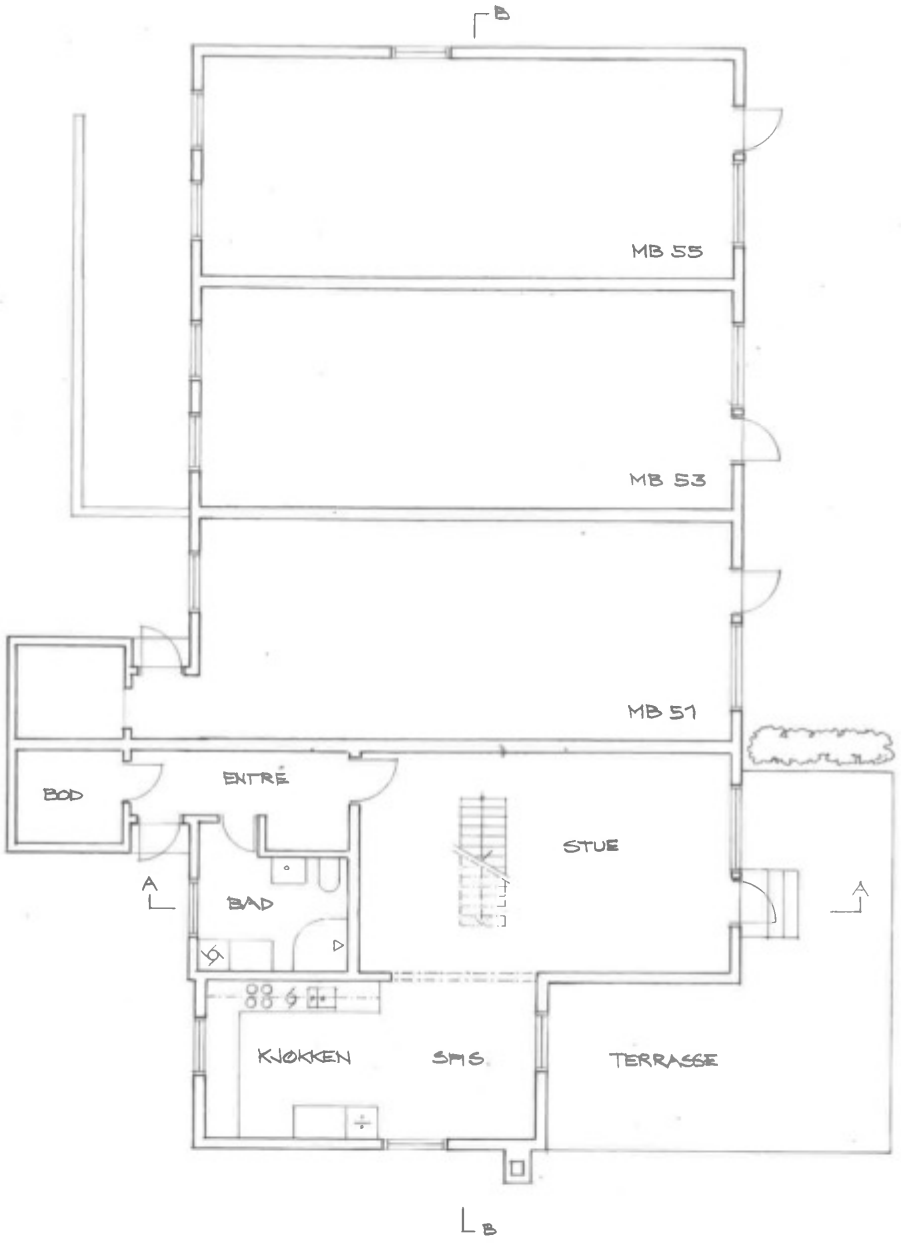


SYD

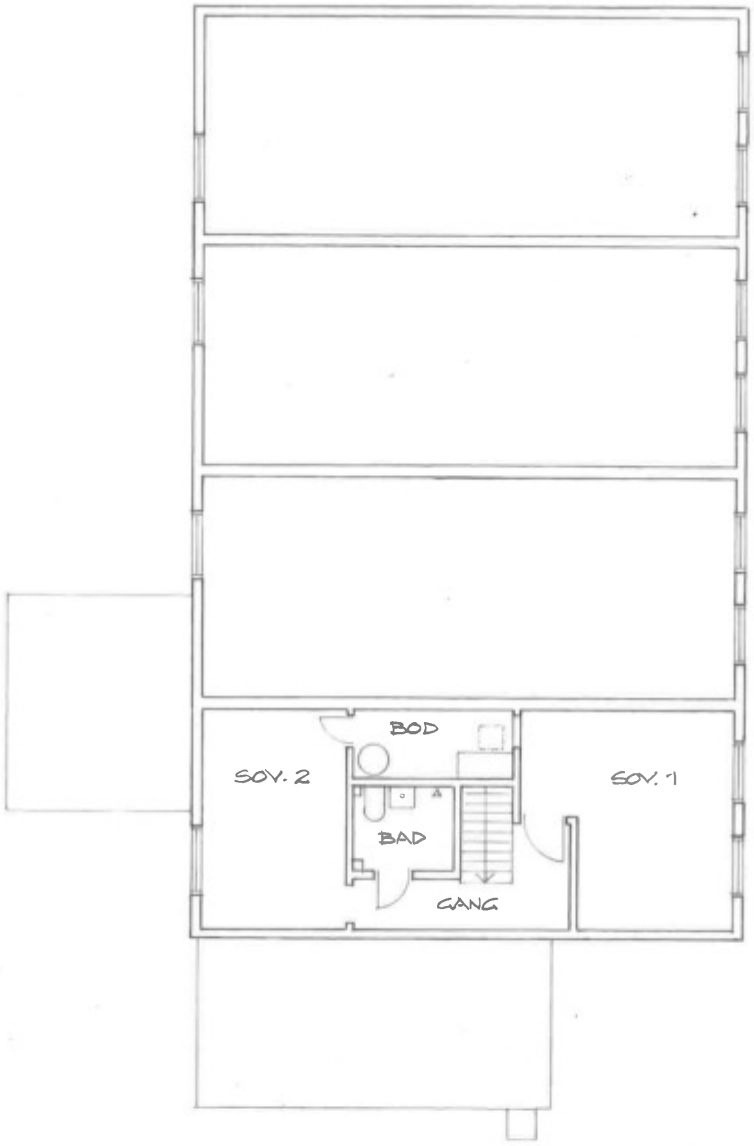
REVISJON:

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

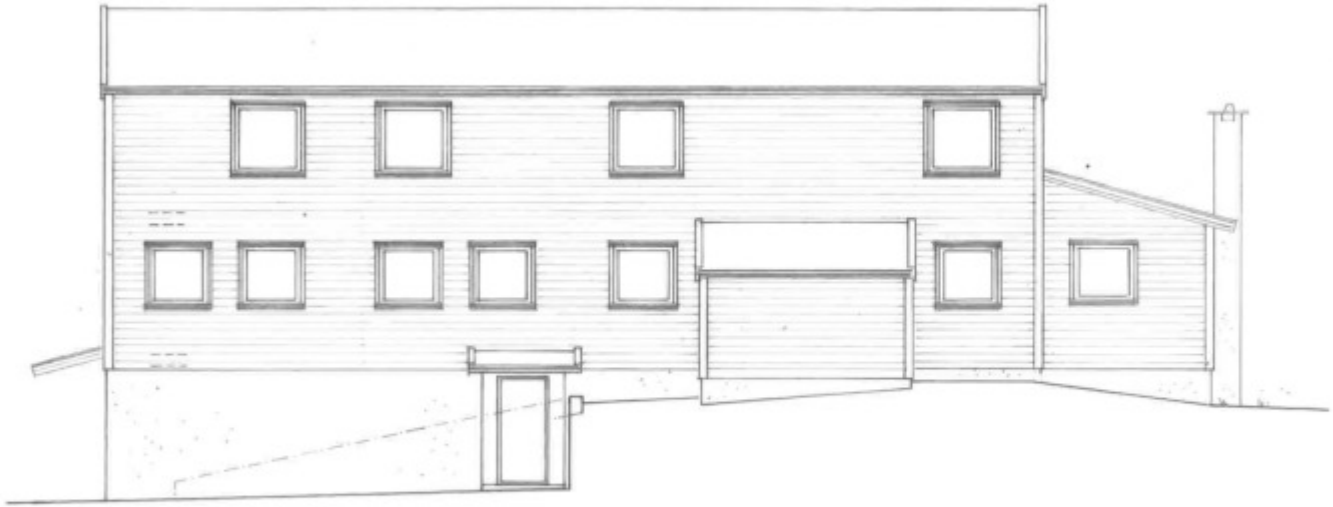
REVISJON:

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.

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

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.

FERDIGATTEST - 1987

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Mellombølgen	Gnr.159, bnr.151 m.fl.	81/86

Byggherre

Blåfjellet Brl.
v/Knut Ribøy
Mellombølgen 45
1157 OSLO 11

Ansvarshavende

Tømmerm. Steen G. Andresen
Refnesstranda 15
1500 MOSS

AS/lw

Dato: 14.1.1987

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

A. Sundt
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Skl. C-16. ANDVORD.

FERDIGATTEST - 1992

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

BLÅFJELLET BORETTSLAG
Obos
C.Thoresensvei 2
1153 OSLO 0000

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
870102884	92/313395	Anders Sundt	6. august 1992

Arbeidssted : 159/0146 MELLOMBØLGEN 1-7
Byggherre : BLÅFJELLET BORETTSLAG,V/OBOS,C.Thoresensvei 2 ,1153 OSLO
Arbeidets art: - Påbygg - Veranda

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det bemerkes at arbeidet er utført uten byggetillatelse ,da søknad om ansvars-rett ikke er innkommet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

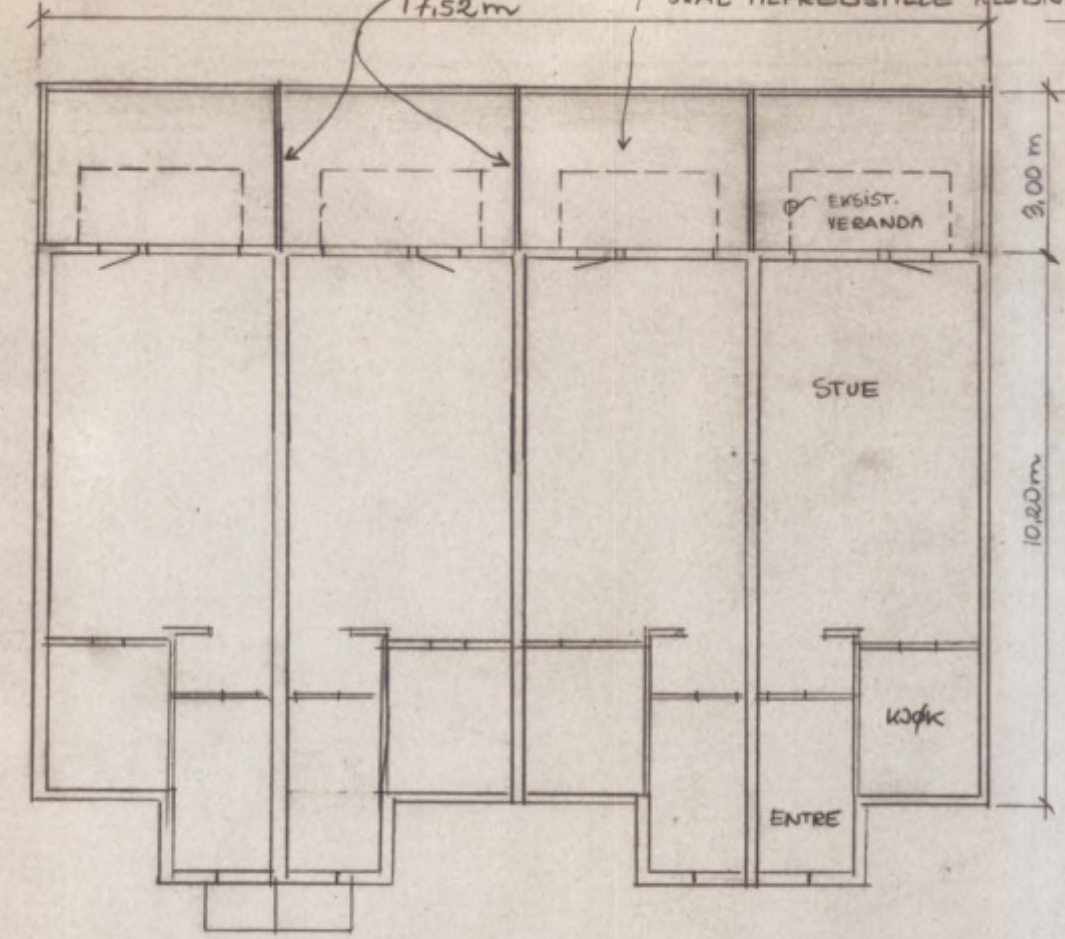
Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II

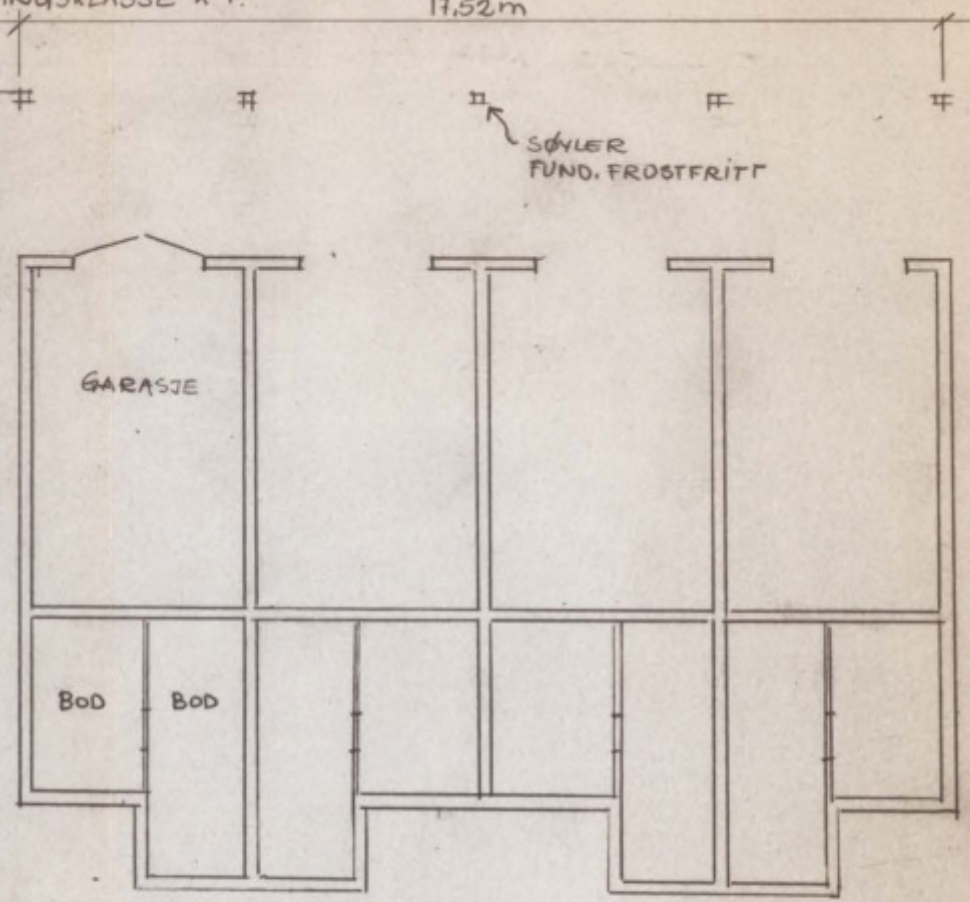
PLAN 1 ETG KJELLER - 1987

SKILLEVEGGER SKAL TILFREDSTILLE BRANNKLASSE B 30

UNDERSIDE AV VERANDA SKAL TILFREDSTILLE KLEDNINGSKLASSE K 1.



PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLER

REV. 27.5.1987

MELLOMBØLGEN 1-7

GNR./B.NR – 159/146

MÅL 1:100

DATO. 5.5.1987

PÅBYGGING AV VERANDA, PLANER

ING. KÅRE SCHANCHE, SKYTTERVN 28, 1392 VETTRE

ARKIVKORT (ATTESTERT) - 1958

Arbeidssted: 1896 ~~146~~ Fbr. 15. Blåfjellet Vest
Oslo kommune. 1-3-5-7

Journalnr. 1190

Innlevert 3/54

Tegn. nr. ✓

Arbeidets art: n/h m/5 gar.

Bygningens art:

Byggherre: OBOS

Byggemelder:

Ansvarshavende Ola Nafstad (1769)

Karl O. Flusrud (253)

A

A

Byggetillatelse 16/11-54

Byggetillatelse 16/11-54

UTTALELSER				APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 22/6-54	N.nr.	Puss- og inn-redn.tillatelse			
Helseråd					Bet. 12/2-54	Brukstillatelse		B ✓	
Brannvesen				Dato	N.nr.	Ferdigbes.		C 29/3-	23/4-54
V. & k. v.					Bet.	Frist mangler		D	
				Dato	N.nr.	Tilbk. mangler 23/1-57		E	
					Bet.			F	
				Dato	N.nr.	Mangler rettet	/	G	
Gransking					Bet.	Pipeattest		H	
Fasaderåd				Dato	N.nr.	Gateattest	✓	I	
Bygn.råd					Bet.	Vannattest	✓	J	
				Dato	N.nr.	Hageattest	✓	K	
23/6-56	Dmgfl.				Bet.	Ferdigattest 21/3-58		L	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G-L = diverse.

VAANINGSHUS - GJENPART AV F.ATT - 1958

21/3-1958

Gnr. 159, bnr. 146, hus 15. Blåfjellet Vest 54/1190

Våningshus. 21/6-1957

Oslo Bolig og Sparelag, Torgt. 17, Oslo.

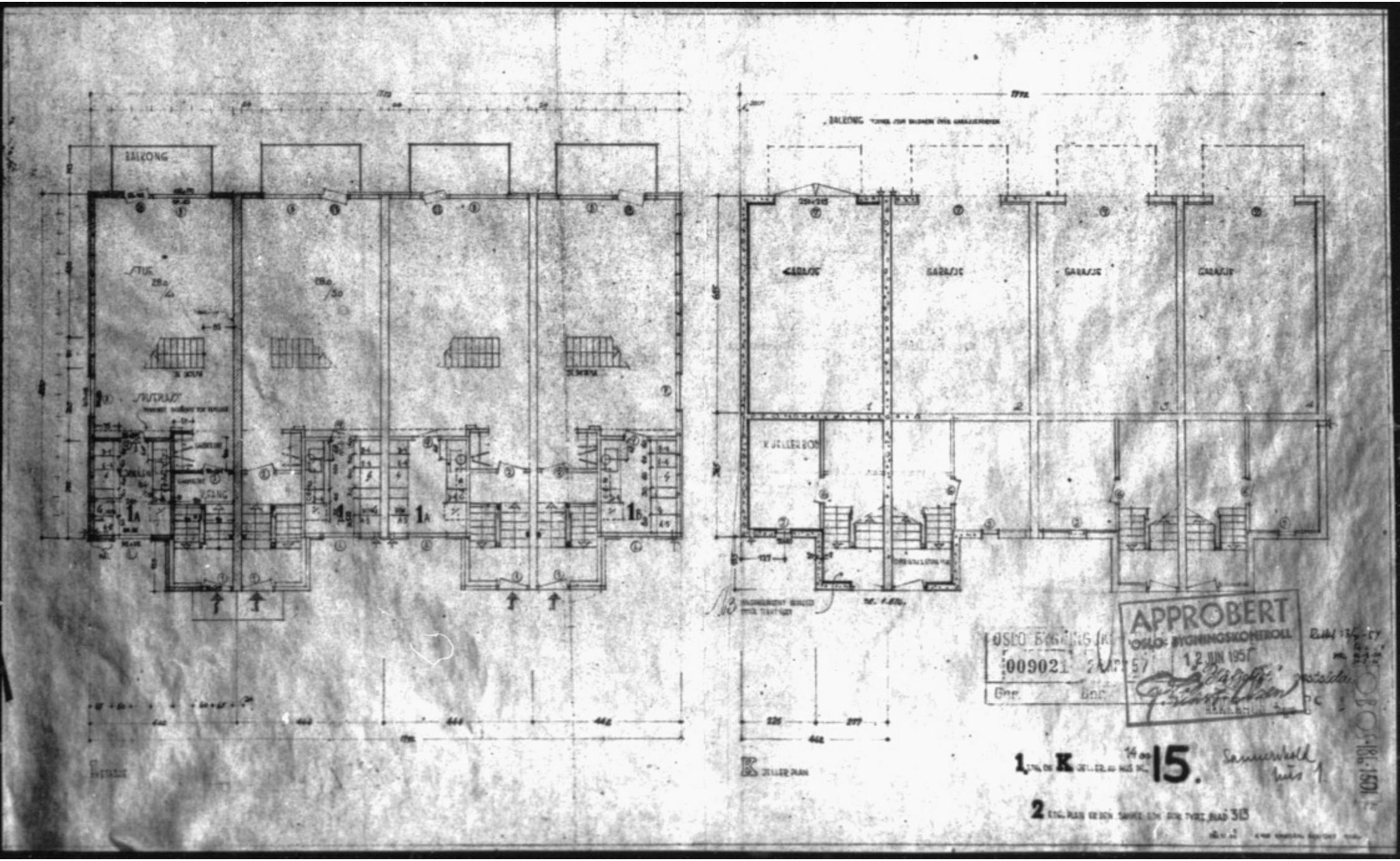
Arkitekt Knut Knutsen, Fr. Nansens plass 2, Oslo.

Ingeniør Karl O. Stensrud, Louisegt. 28, Oslo.

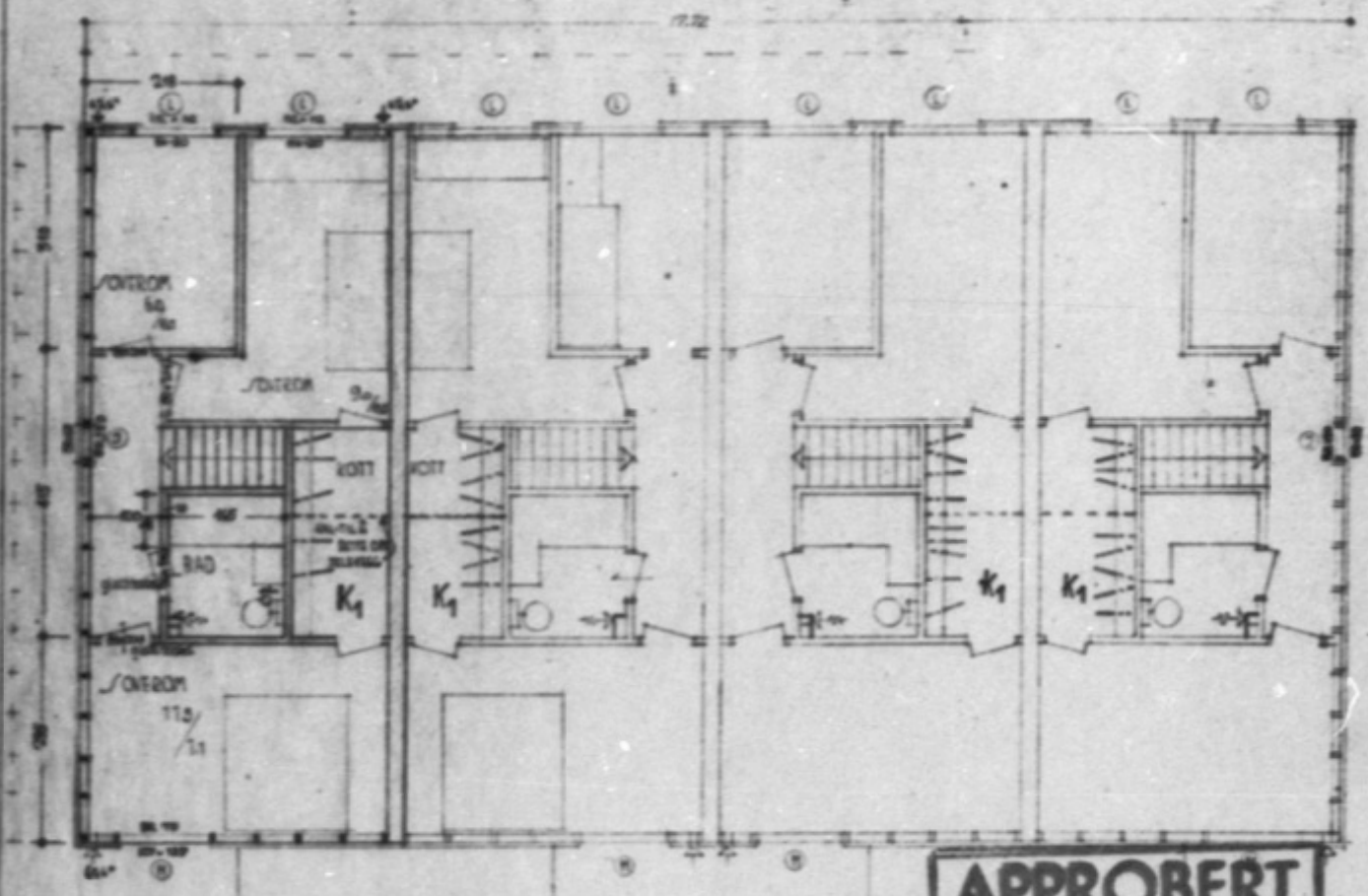
Murmester Ola Nafstad. "

A. Gjerstad.

PLAN 1 ETG + KJELLER - 1954


BALKONG
GARASJE
GARASJE
GARASJE
GARASJE
1A
1B
1A
1B
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
12 JUN 1957
009021
15.

PLAN 2 ETG - 1954



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
12 JUN 1957

OSLO BYGNINGSKONTROLL
009021 24 APR 57
Gnr. Bnr.

"Klæpilet" Ørtsveien
RÆKKEHUS type B

HUS NR. 15

2 ETASJER

OBOS-18-1502

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:
Mellombølgen 3
Andelsnr. 66 Orgnr. 951218723 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0385

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kathrine Pettersen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 41 41 25 56

E-post: kathrine.pettersen@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