PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MELLOMBØLGEN 7

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretninsfører

Årsmøte 2025

Protokoll årsmøte 2025

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigattest og tegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Mellombølgen 7 , 1157 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 146

Andelsnummer 64

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 15.05.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4489 **Eiendomsverdi ref nr:** EI2950

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over 3 etasjer oppført i 1956. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Boligen holder god standard og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid (tidligere eier):
2012: Utskiftning av vinduer og verandadør (utført i regi av borettslaget)
2015: Satt inn IKEA kjøkkeninnredning (tidligere eier)
2017: Pusset opp entre, stue og soverom (utført av Edir PB AS)
2017: Byttet varmtvannsbereder
2018: Skiftet skillevegger og rekkverk på veranda (utført i regi av borettslaget)
2019: Renovert deler av kjeller – bygget nytt soverom og vaskerom/wc (utført av Edir PB AS)
2019: Malt utvendig trekledning (utført i regi av borettslaget)
2020: Flyttet og bygget nytt bad/wc, samt renovert trappegang og soverom i 2.etg (utført av Oslo Bad & Renovering)
2020: Pusset opp trapp mellom 1. og 2.etg, samt trapp mellom kjeller og opp til stue (utført av Oslo Bad & Renovering)
2020: Nytt el-anlegg, sikringsskap og installert elbillader
2020: Nytt røranlegg
2021: Oppgradert soilrør med innvendig strømpeløsning (utført i regi av borettslaget og Olimb)
2023: Utført radonmåling (utført i regi av borettslaget – det ble målt verdier mellom 150-200 Bq/m³)

Vedlikehold og standardheving (nåværende eier):
2023: Malt veggflater i 1.etg og to soverom i 2.etg.
2023: Ny Miele oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
2025: Installert radonavsug som er plassert i garasjen (det er målt ca. 15 Bq/m³ radonkonsentrasjon etter installasjonen).
2025: Byttet termostat til varmtvannsbereder.
2026: Kjøkken modernisert med nye fronter, maling av dekksider og ny kjøkkenkran.
Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Enderekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Taket er tekket med takpapp/asfaltbelegg. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt metall/stål. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeåret. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2012. Malt trevindu med 2-lags glass, datert 2019, på soverom i kjeller. Nyere type hvit, glatt hovedytterdør med glassfel. Det er montert Yale doorman kodelås. Malt verandadør i tre med 2-lags glass, datert 2012. Motorisert leddport i tre til garasje. Vestvendt veranda på ca. 12,5 m². Trekonstruksjon forankret til yttervegg og understøttet med drager over søyler til grunn med støpt fundament. Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk. Skillevegger og rekkverk i tre, med malt trepanel og håndlist. Det er montert utelampe og manuelt betjent solmarkise. Verandaen fungerer som tak over uteplass foran garasje. Det er montert drypplater med fall til takrenne. Betongtrapp ved inngangspartiet.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag i øvrige plan. Gulv 2.etg: Eikeparkett i trappegang og tre soverom. Gulv 1.etg: 1-stavs eikeparkett i entré, stue og kjøkken. Gulv kjeller: Laminatgulv i gang og soverom. Betonggulv i garasjerom. Vegger 2.etg: Hovedsakelig malte plater. Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte plater. Vegger kjeller: Malte plater og malt mur/puss (garasje). Himlinger: Malte plater og malt trepanel. Betongdekke med isolasjon i garasjerom. Malt tretrapp med teppebelagte trappetrinn mellom 1. og 2.etg. Rekkverk i tre med malte lekter/spiler. Malte tretrapper med laminat i trappetrinn mellom kjeller og inngangsparti, samt mellom inngangsparti og stue. Hvite, glatte innerdører. Hvit, glatt skyvedør til soverom i kjeller. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter, speildør og belysning ved trapp opp til stue i 1.etg. Plassbygget hylle i vegg inn mot kjøkken. Vegghengte skap og vitrineskap i stue. Tre frittstående garderobeskap med malte fronter på hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc ble flyttet og bygget opp igjen i 2020. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med grå/blå glatte fronter, integrerte håndtak/grep, heldekkende servant i kompositt, ettgreps servantarmatur og rundt speil med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Frittstående badekar med dusjbatteri, tappekran og håndusj. Vannfordelerskap plassert i vegg over toalett med overløp til gulv. Skjulte vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør i PVC/plast.

Kjeller: Det er bygget nytt vaskerom/wc i 2019. Vinylbelegg med oppbrett langs vegger. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantskap med laminert front i imitert tre, laminert benkeplate, stålkum og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannfordelerskap plassert i vegg over servantskap. Diverse fastmonterte hyller og oppheng for tøyvask e.l. Skjulte vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte fronter med integrerte håndtak/grep og hvite laminerte benkeplater. Sort nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Laminerte plater i imitert stein på vegg over kjøkkenbenk og belysning under overskap. Sort kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert Miele oppvaskmaskin, Miele kjøle-/fryseskap, Electrolux induksjonstopp og Electrolux stekeovn. Ny Miele oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap i 2023. Nye fronter, maling av dekksider og ny kjøkkenkran i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

282 liters Høiax varmtvannsbereder datert 30.11.2007, plassert i garasje. Vannrør i plast, type rør-i-rør-system, tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskap er lokalisert på bad/wc og vaskerom/wc, begge med overløp til gulv med sluk. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap samt i inspeksjonsluke i himling. Synlige avløpsrør i PVC/plast. Naturlig ventilasjon av boligen med

Beskrivelse av eiendommen

friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og veggventiler. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Gulvvarme i gang, soverom, vaskerom/wc i kjeller, entre, stue og kjøkken i 1.etg, samt på bad/wc i 2.etg. Downlightsbelysning i trappegang og på bad/wc i 2.etg, samt vaskerom/wc i kjeller. Philips Hue taklamper i alle tre soverom i 2. etasje, som kan styres med smarthjem. Tidligere eier opplyste om smarte dimmere, termostater og lys i de fleste rom; det må være smarthub for at dette kan styres. TV- og internett-tilknytning. Manuelle solmarkiser på veranda og to soverom i 2.etg. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 400V TN-systemspenning. Skjult elektrisk anlegg i hele boenheten, med unntak av noe åpent anlegg på kjøkkenet. Det er Elko Pluss i alle rom, unntatt kjøkken. Store deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2020. Sikringsskapet er lokalisert i kjelleren og inneholder: 4x40 A hovedsikringer, overspenningsvern, digital strømmåler og 18 fordelingskurser med jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Utvendig slemmet/malt. Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende ifm. helning fra grunnmur. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er trolig fra byggeår. Borettslaget oppgraderte utvendige avløpsledninger med strømpeløsning i 2021 (fra borettslagets private avløpsnett frem til nytt opplegg i boenhet).

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

I 2023 ble det utført radonmåling i regi av borettslaget, og dokumentasjonen viste den gang verdier mellom 150 og 200 Bq/m³. I 2025 ble det installert radonavsug, som er plassert i garasjen. Etter installasjonen ble det målt radon med sporfilm i kjeller, stue og soverom i 2.etg i perioden 15.10.25–15.12.25, med høyeste årsmiddelverdi på 12 Bq/m³ (måleverdi 15 ± 6 Bq/m³ i kjeller). I 1. og 2.etg var det ikke målbare radonverdier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

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

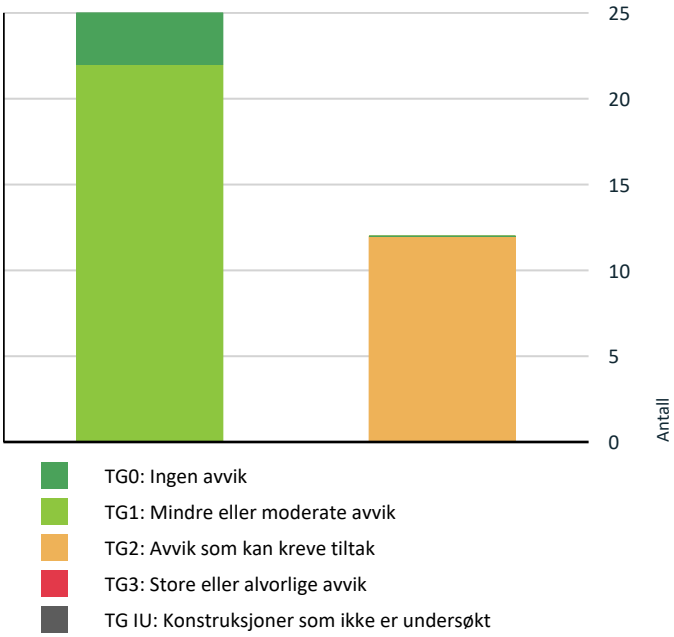
2.etg: Opprinnelig byggemeldt "gang, kott, bad og 3 soverom" er i dag trappegang, bad/wc og 3 soverom. Kottet er fjernet. Badet er utvidet. Trappen er flyttet. Ref. byggetegning datert 24.04.1957.

1.etg: Vegg mellom opprinnelig "gang og garderobe" er fjernet. Trappen er flyttet. Ref. byggetegning datert 12.06.1957.

Kjeller: Deler av kjellerareal er bruksendret fra byggetegning datert 12.06.1957. Opprinnelig byggemeldt "gang, kjellerbod og vask" er i dag gang, vaskerom/wc og soverom. Det er satt nytt vindu i soverom. Bruksendring av kjeller er søkt Oslo kommune og godkjent, det foreligger ferdigattest datert 16.10.2020. Merknad: Soverommet er for lite iht. anbefalinger gitt i Byggteknisk forskrift (TEK10) § 12-7 - Krav til rom og annet oppholdsareal. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold, med det er ikke et absolutt krav. Soverommet ble målt til 5,8 m². Rømningsvindu er montert mer enn 1 m over gulv, og må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Enderekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE 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
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1956

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Vedlikehold av bygningen er borettslagets ansvarsområde.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takpapp/asfaltbelegg. Alderen er ukjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved hjelp av foto, med de begrensninger dette medfører. Det foreligger ingen opplysninger om utskiftninger i senere tid. Normal levetid før omlegging av takfolie, mekanisk festet, er 15–35 år. Normal levetid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet, er 5–15 år. Normal levetid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5–15 år, og normal levetid før omlegging av asfalttakbelegg er 15–35 år. Takets vedlikehold og eventuelle utbedringer ligger innenfor borettslagets ansvarsområde.

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.

Det er observert mosedannelse på taktekkingen over inngangspartiet. Mosedannelse kan føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på taktekkingen, og bør fjernes for å opprettholde takets funksjon og levetid.

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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt metall/stål. Ukjent produksjonsår. Normal slitasjegrad observert. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, noe som gjør det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og nedløp.

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) og en takvinkel på ca. 15 grader. Taktekkets ruhet, sammen med takvinkelen, påvirker behovet for sikring mot nedfall av is og snø. Ru overflater gir generelt økt trygghet mot snø- og isras. Det er krav til snøfangere dersom takvinkelen er 27 grader eller mer, samt på steder hvor folk ferdes under taket. Selv om det ikke er krav om snøfangere på dette taket, kan det være hensiktsmessig å vurdere montering av snøfangere på hele eller deler av taket for økt sikkerhet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeåret. Type og mengde isolasjon er ukjent. Tidligere eier opplyser at isolasjon ble byttet og etterisolert med 5 cm i alle rom som ble pusset opp i perioden 2017–2020. Utvendig trekledning ble malt i 2019.

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, samt stedvis vridde/kuvede panelbord. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Trekledningen er fra byggeåret og 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 bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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. Borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Det er lagt gulvbord på loftet for lagringsplass. Loftet er isolert i bjelkelag/himling over 2.etg, mengde isolasjon er ukjent. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra kaldtloftet. Lufting skjer via luftespalter i takfoten.

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

Undertaket har stedvis noe misfarging. Deler av loftet er isolert med glassvatt fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Tilstandsgrad TG2 gis grunnet alder og begrenset ventilering.



Kaldtloft

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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). Malt trevindu med 2-lags glass, datert 2019, på soverom i kjeller. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Nyere type hvit, glatt hovedytterdør med glassfelt, ukjent eksakt årstall. Det er montert Yale doorman kodelås. Malt verandadør i tre med 2-lags glass, datert 2012. Motorisert leddport i tre til garasje, ukjent alder. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt veranda på ca. 12,5 m². Trekonstruksjon forankret til yttervegg og understøttet med drager over søyler til grunn med støpt fundament. Bjelkelag og spaltegulv i impregnert treverk. Skillevegger og rekkverk i tre, med malt trepanel og håndlist. Det er montert utelampe og manuelt betjent solmarkise. Verandaen fungerer som tak over uteplass foran garasje. Det er montert drypplater med fall til takrenne. Skillevegger og rekkverk ble skiftet i 2018.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Verandagulvet viser tegn til slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er synlig slitasje samt stedvis mindre sprekker og skader i betongtrappen ved inngangspartiet.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv 2.etg: Eikeparkett i trappegang og tre soverom.
Gulv 1.etg: 1-stavs eikeparkett i entré, stue og kjøkken.
Gulv kjeller: Laminatgulv i gang og soverom. Betonggulv i garasjerom.

Vegger 2.etg: Hovedsakelig malte plater.
Vegger 1.etg: Hovedsakelig malte plater.
Vegger kjeller: Malte plater og malt mur/puss (garasje).

Himlinger: Malte plater og malt trepanel. Betongdekke med isolasjon i garasjerom.

Tilstandsrapport

Vedlikehold: Tidligere eier pusset opp boligen i 2017–2020. Veggflater i 1. etg og to soverom i 2. etg ble malt i 2023.

Fremstår som normalt vedlikeholdt. Stort sett normal slitasjegrad, med enkelte avvik i noen rom. Det ble registrert slitasje på overflater i garasjen. For øvrig normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag i øvrige plan. Det foreligger ingen opplysninger om isoleringen i bjelkelaget. Betongdekke over garasje. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i soverom i kjeller. Rommet har laminatgulv, og grunnmuren er påført med plater. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det ble målt ca. 6,7 % fukt (vektprosent), som anses som normalt. Det ble ikke påvist unormale forhold, og treverket i konstruksjonen fremstår som tørt.

Synlig fra hulltaking: veggplate, utforing/trebindingsverk og grunnmur. Det ble med måleprobe målt 41,21 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved en temperatur på 19,9 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i soverom - fuktsøk med pigger i treverk



Hulltaking i soverom - fuktsøk med måleprobe (2026)

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med teppebelagte trappetrinn mellom 1. og 2.etg. Rekkverk i tre med malte lekter/spiler. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,99 m. Malte tretrapper med laminat i trappetrinn mellom kjeller og inngangsparti, samt mellom inngangsparti og stue.

Trapp mellom 1. og 2.etg, samt trapp mellom kjeller og opp til stue, ble pusset opp i 2020 (utført av Oslo Bad & Renovering). Det ble også byttet teppebelegg i trapp mellom 1. og 2.etg. Normal slitasjegrad.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte innerdører. Hvit, glatt skyvedør til soverom i kjeller. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker

Tilstandsrapport

er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med laminerte fronter, speildør og belysning ved trapp opp til stue i 1.etg. Plassbygget hylle i vegg inn mot kjøkken. Vegghengte skap og vitrineskap i stue. Tre frittstående garderobeskap med malte fronter på hovedsoverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

2.etg: Bad/wc ble flyttet og bygget opp igjen i 2020. Våtromsarbeidet er utført av Oslo Bad & Renovering. Det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 41 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone. Dusjsonen er nedfliset. Det er ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

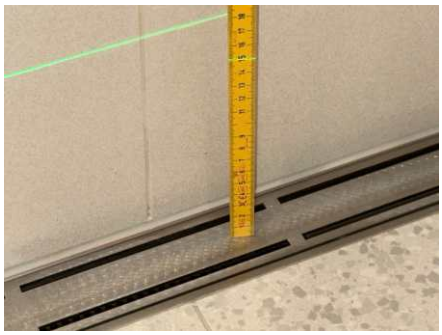
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 119 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 150 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen. Badekaret har direkte avløp, ikke sluk. Type membran er ukjent. Slukrennen har en løsning hvor membran ikke er synlig. Det er montert våtromsplater bak flissjikt, synlig i fordelerskap. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Våtromsplater bak flissjikt



Slukrenne ved vegg i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med grå/blå glatte fronter, integrerte håndtak/grep, heldekkende servant i kompositt, ettgreps servantarmatur og rundt speil med LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, foldedører i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Frittstående badekar med dusjbatteri, tappekran og hånddusj. Vannfordelerskap plassert i vegg over toalett med overløp til gulv. Skjulte vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør i PVC/plast.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

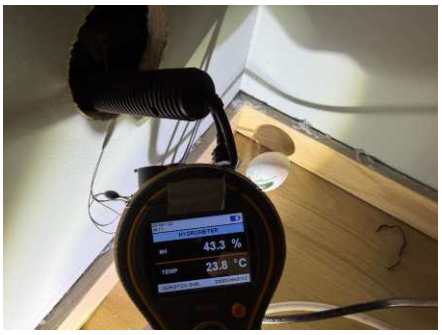
Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende hovedsoverom (bak dusjsone). Ved søk med måleprobe ble det målt 36,1 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 22,3 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende hovedsoverom (bak dusjsone)



Hulltaking i tilstøtende hovedsoverom (bak dusjsone) - 2026

KJELLER > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Kjeller: Det er bygget nytt vaskerom/wc i 2019. Våtromsarbeidet er utført av Edir PB AS, og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med malte plater. Himlingen har malte plater og downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinylbelegg med oppbrett langs vegger. Det ble målt ca. 35 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold - ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 135 mm topp slukrist

KJELLER > VASKEROM/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Joti plastsluk med klemring og skrudd slukrist i stål. Vinylbelegg er klemt ned i sluket og har oppbrett langs veggene og dørterskelen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Joti plastsluk med skrudd slukrist

KJELLER > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantskap med laminert front i imitert tre, laminert benkeplate, stålkum og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannfordelerskap plassert i vegg over servantskap. Diverse fastmonterte hyller og oppheng for tøyvask e.l. Skjulte vannrør (rør-i-rør) og avløpsrør i plast.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og gipsplate i bakkant av våtrommet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende gang



Hulltaking i tilstøtende gang

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite, glatte fronter med integrerte håndtak/grep og hvite laminerte benkeplater. Sort nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Laminerte plater i imitert stein på vegg over kjøkkenbenk og belysning under overskap. Sort kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert Miele oppvaskmaskin, Miele kjøle-/fryseskap, Electrolux induksjonstopp og Electrolux stekeovn. Ny Miele oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap i 2023. Nye fronter, maling av dekksider og ny kjøkkenkran i 2026.

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: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast, type rør-i-rør-system, tilkoblet vannfordelerskap. Fordelerskap er lokalisert på bad/wc og vaskerom/wc, begge med overløp til gulv med sluk. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap samt i inspeksjonsluke i himling. Det ble lagt nytt røranlegg i hele boenheten i 2020 (utført av T.M.M. Rør). Hovedvannledningen som går gjennom rekkehuset (kjeller) er bygget om, og lagt opp i bjelkelag i himling. Ny stoppekran er montert på hovedledning og inn til boenheten. Nye vannrør er lagt til utekran. Det er mulighet for å koble seg på avløp og vann i garasje. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.


Vannfordelerskap i vaskerom/wc


Vannfordelerskap på bad/wc


Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i PVC/plast. Det ble lagt nytt røranlegg i hele boenheten i 2020 (utført av T.M.M. Rør). Borettslaget har lagt strømpe på sitt private avløpsnett frem til nytt opplegg i boenheten (2021). Røroppleggene i boligen er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og veggventiler. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

282 liters Høiax varmtvannsbereder datert 30.11.2007, plassert i garasje. Termostat til varmtvannsbereder ble byttet i 2025. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Gulvvarme i gang, soverom, vaskerom/wc i kjeller, entre, stue og kjøkken i 1.etg, samt på bad/wc i 2.etg. Downlightsbelysning i trappegang og på bad/wc i 2.etg, samt vaskerom/wc i kjeller. Philips Hue taklamper i alle tre soverom i 2. etasje, som kan styres med smarthjem. Tidligere eier opplyste om smarte dimmere, termostater og lys i de fleste rom; det må være smarthub for at dette kan styres. TV- og internett-tilknytning. Manuelle solmarkiser på veranda og to soverom i 2.etg. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til 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.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

400V TN-systemspenning. Skjult elektrisk anlegg i hele boenheten, med unntak av noe åpent anlegg på kjøkkenet. Det er Elko Pluss i alle rom, unntatt kjøkken. Store deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2020. Sikringsskapet er lokalisert i kjelleren og inneholder: 4x40 A hovedsikringer, overspenningsvern, digital strømmåler og 18 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?

Tilstandsrapport

Ja I følge 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?
Ukjent

Sikringsskapet er byttet, og det er lagt opp nye kurser i hele boenheten. Det er installert gulvvarme og elbillader (Easee 3x20A, 400V inntak). Alle kurser ble målt med eurotester i 2020 (arbeidet utført av Netel AS).

Elektrisk arbeid i trappegang, bad/wc og soverom i 2.etg er utført av Oslo Bad & Renovering VVS.

Tidligere eier opplyser at lys og noen stikkontakter går på borettslaget fra egen sikringsboks utvendig på vegg.

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?
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

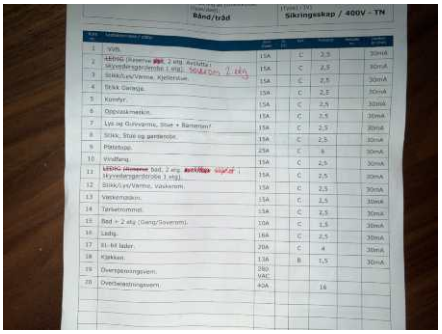
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap


Kursoversikt

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste 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 har derfor begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere utførelse og eventuelt materialvalg. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. 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
• 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.

Borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Utvendig slemmet/malt. Grunnmur ble besiktiget fra utsiden og tilgjengelige deler av kjeller. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon. Borettslagets ansvarsområde.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



Løs puss på muroverflater.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende ifm. helning fra grunnmur. 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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er trolig fra byggeår. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. Borettslaget oppgraderte utvendige avløpsledninger med strømpeløsning i 2021 (fra borettslagets private avløpsnett frem til nytt opplegg i boenhet).

Vurdering av avvik:

• 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.

Borettslagets ansvarsområde.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I 2023 ble det utført radonmåling i regi av borettslaget, og dokumentasjonen viste den gang verdier mellom 150 og 200 Bq/m³. I 2025 ble det installert radonavsug, som er plassert i garasjen. Etter installasjonen ble det målt radon med sporfilm i kjeller, stue og soverom i 2.etg i perioden 15.10.25–15.12.25, med høyeste årsmiddelverdi på 12 Bq/m³ (måleverdi 15 ± 6 Bq/m³ i kjeller). I 1. og 2.etg var det ikke målbare radonverdier.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Veranda: Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,94 m. Dagens forskriftskrav tilsier en minimumshøyde på 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Innvendig trapp: Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav krever rekkverkshøyde på minimum 90 cm, at åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinn ikke overstiger 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Radonavsug i garasje

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

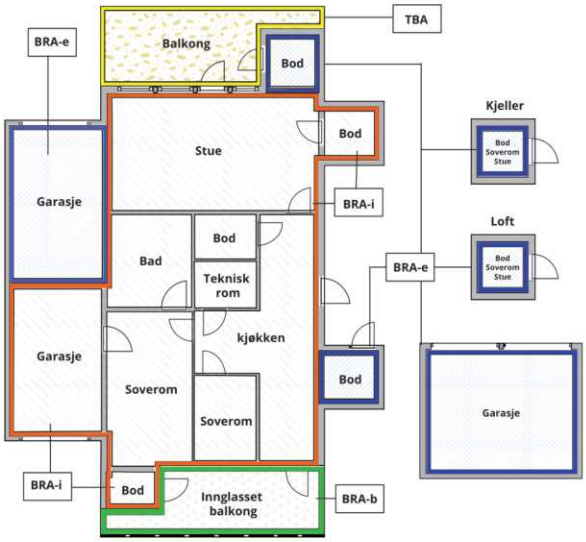
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enderekkehus

	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	44			44	13
Kjeller	12	25		37	
SUM	**97**	**25**			**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		
1.Etasje	Entre/gang, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, soverom, vaskerom/wc	Garasje	

Kommentar

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

2.Etasje: Trappegang, bad/wc og 3 soverom. Takhøyde ble målt til ca. 2,52 m.

1.Etasje: Entré/gang, kjøkken og stue med utgang til vestvendt veranda på ca. 12,5 m² (avrundet til 13 m², TBA).

Kjeller: Gang, soverom og vaskerom/wc. Separat garasje (BRA-e). Takhøyde i soverom ble målt til ca. 2,10 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: Opprinnelig byggemeldt "gang, kott, bad og 3 soverom" er i dag trappegang, bad/wc og 3 soverom. Kottet er fjernet. Badet er utvidet. Trappen er flyttet. Ref. byggetegning datert 24.04.1957.

1.etg: Vegg mellom opprinnelig "gang og garderobe" er fjernet. Trappen er flyttet. Ref. byggetegning datert 12.06.1957.

Kjeller: Deler av kjellerareal er bruksendret fra byggetegning datert 12.06.1957. Opprinnelig byggemeldt "gang, kjellerbod og vask" er i dag gang, vaskerom/wc og soverom. Det er satt nytt vindu i soverom. Bruksendring av kjeller er søkt Oslo kommune og godkjent, det foreligger ferdigattest datert 16.10.2020. Merknad: Soverommet er for lite iht. anbefalinger gitt i Byggteknisk forskrift (TEK10) § 12-7 - Krav til rom og annet oppholdsareal. For boenhet anbefales et minste areal på 7 m² for rom for varig opphold, med det er ikke et absolutt krav. Soverommet ble målt til 5,8 m². Rømningsvindu er montert mer enn 1 m over gulv, og må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Patricia See Yan Natvig Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	146		0	19583.2 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Mellombølgen 7

Hjemmelshaver
Blåfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
166/Blåfjellet Borettslag	951218723	166	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Sjur Natvig, Tobias Borgen Ore og Patricia See Yan Natvig

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
64	100	9 400	12 164	*31.12.2025*	106 843	*18.05.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enderekkehus 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, beplantninger og prydbusker, lekeplass og sittegrupper, samt asfaltert adkomst og gangarealer. Boligen disponerer naturlig del av tomt/hageareal foran og rundt eget rekkehus. Dette hagearealet er opparbeidet med gressplen, prydbusker og trær. Asfalterte gangveier og inngangsparti (nylig asfaltert).

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4,085,- pr. md. (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 i kjelleretasje. Blåfjellet borettslaget har forøvrig 86 garasjer og 248 utendørs parkeringsplasser som fordeles av styret etterventelister. For øvrig gjelder parkering 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
Eier	15.05.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	18.05.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	15.05.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	19.05.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	
2	19.05.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/EI2950

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260246
Addresse	Mellombølgen 7		
Postnr.	1157	Sted	OSLO
Selgers navn	Patricia See Yan Natvig		
Selgers navn	Sjur Natvig		
Selgers navn	Tobias Borgen Ore		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.09.2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år 9 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:
P S
S N
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad levert av Oslo Bad & Renovering. Flyttet og bygd nytt bad i 2020 av forrige eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Tilgjengelig via boligmappa.no

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, ifm nytt bad i 2020 (forrige eier)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja, ifm nytt bad i 2020 (forrige eier)

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oslo Bad & Renovering la nye kurser i bad ifm renovering av bad i 2020. Også lagt varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilgjengelig via boligmappa.no

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

T.M.M. rør og Oslo Bad & Renovering. Lagt nytt avløp fra grenrør, bygd nytt vaskerom med sluk og toalett i underetasje, ført avløp opp til under gammelt bad. Bygd om hovedvannledning som går gjennom rekkehuset(underetasje) (forrige eier 2019/2020)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilgjengelig via boligmappa.no

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
P S
S N
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Malt deler av rekkverket på terrassen i 2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjelleretasjen ble gjort om til oppholdsrom + vaskerom av forrige eier i 2019.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Ja, oppholdsrom i kjeller er søkt og godkjent av Oslo kommune. Ferdigattest fra 16.10.2020.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forrige eier. Netel AS, Oslo Bad & Renovering. Netel: Byttet sikringsskap, nye kurser i hele boenheten, varme i gulv, elbillader. Målt alle kurser med eurotester. Oslo Bad & renovering VVS og elektro i gang 2etg, bad 2etg og hovedsoverom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilgjengelig via boligmappa.no

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
P S
S N
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Radonmåling utført med sporfilm i perioden 15.10.2025-15.12.2025, etter installasjon av radonsug i garasjen i mars 2025. Høyeste årsmiddelverdi var da 12 Bq/m3.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Andelseier har den fulle vedlikeholdsplikt for utearealet som disponeresekskusivt (4 meter ut fra husvegg + 2 meter ut fra siden for enderekkehus).

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.05.2026

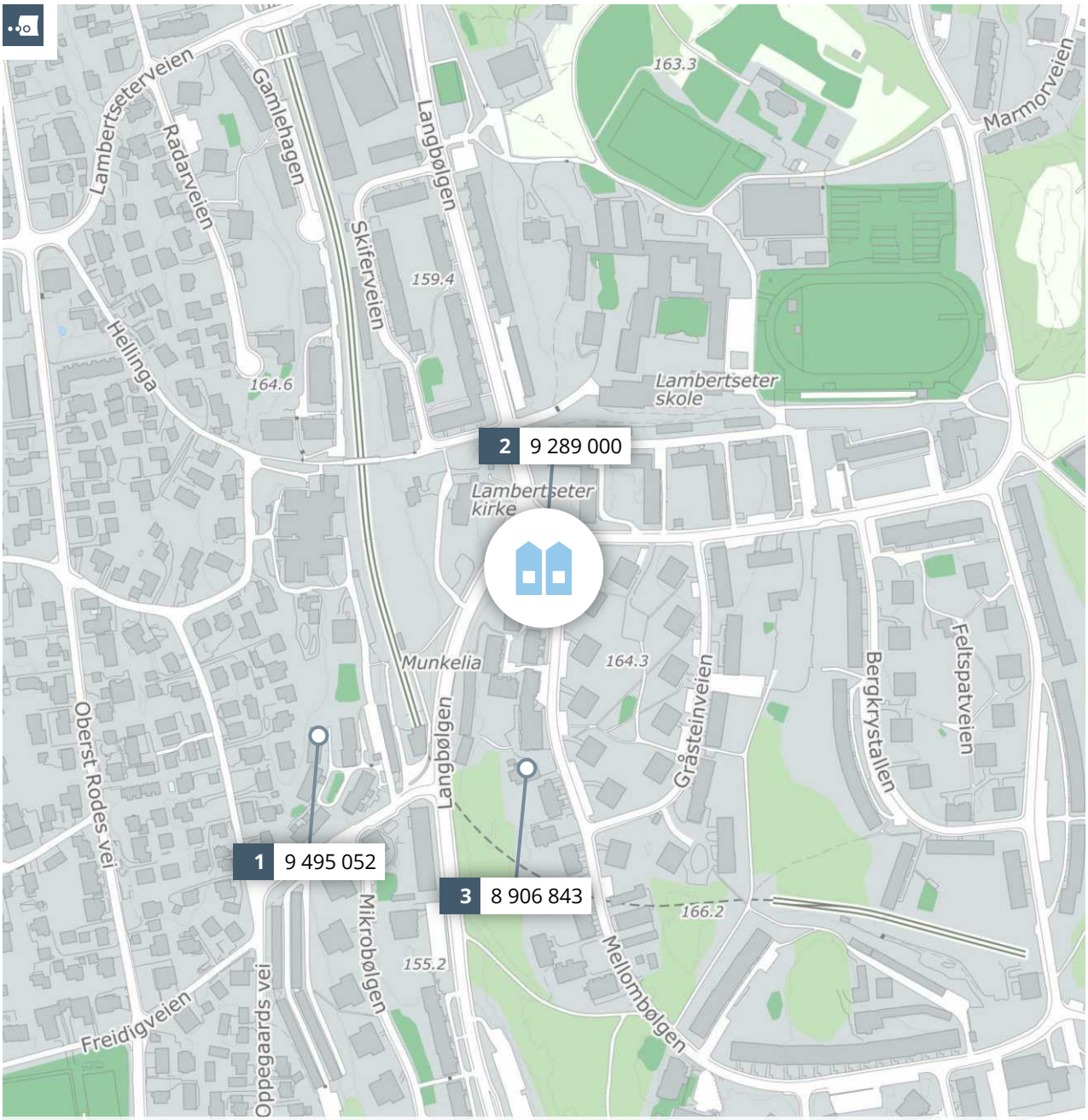
Signert av *Patricia See Yan Natvig*

Signert av *Sjur Natvig*

Signert av *Tobias Borgen Ore*

Initialer selger:
P S
S N
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

MELLOMBØLGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 23.05.2026

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: Øystein Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mellombølgen 7, 1157 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1956

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

Verdivurdert til

9 200 000

85 000	9 285 000	95 722
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	122 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					19,6 daa	
Byggeår					1956	

Fellesutgifter	4 000
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-
Parkering	

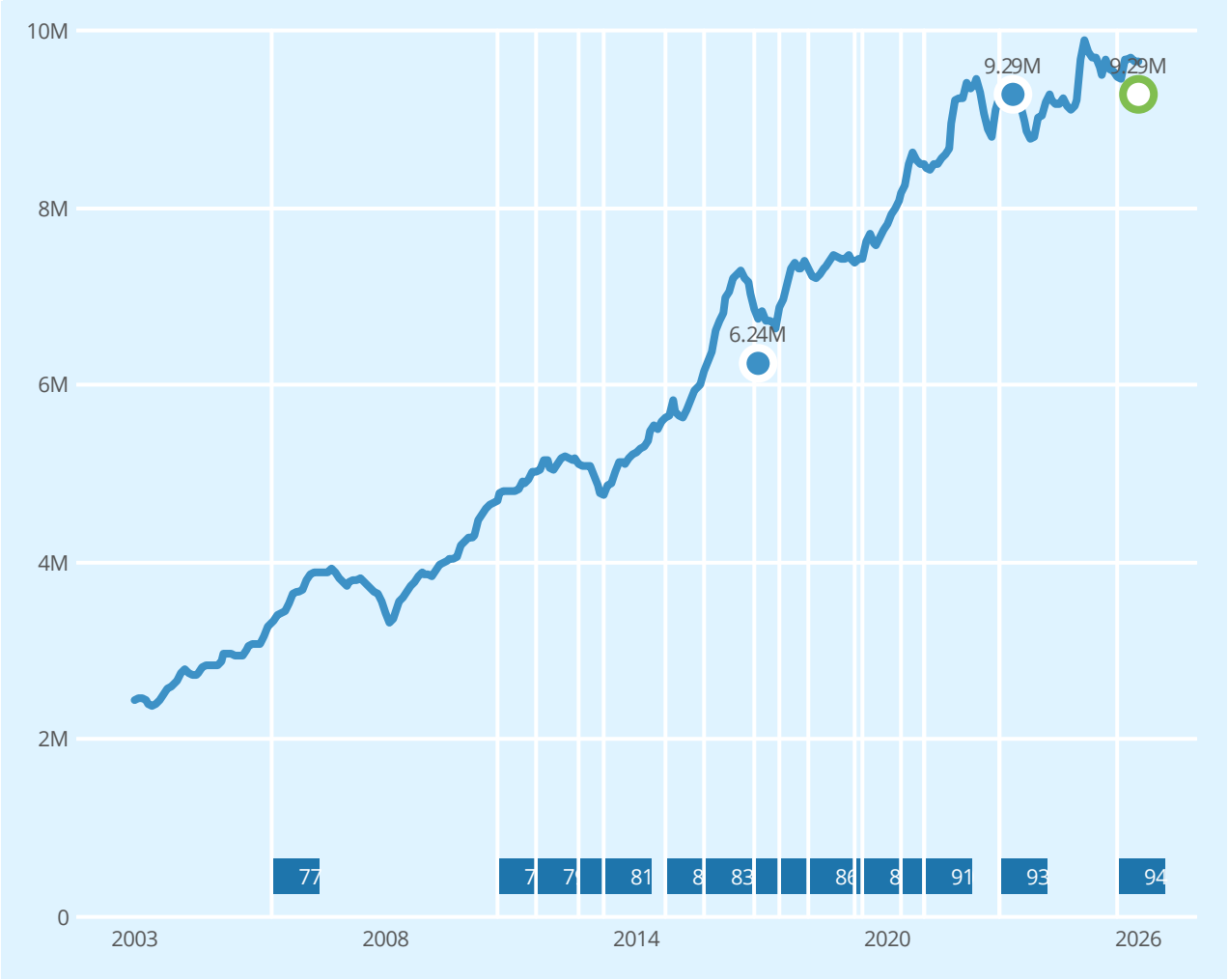
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	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						
2	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						
3	Mellombølgen 53				21.04.2026	8 400 000	**8 800 000**	106 843	8 906 843	**83 242**
	107 m²	1958	19,6 daa	3 sov						

lekkert enderekkehus over tre plan med fire soverom og meget attraktiv beliggenhet. Boligen er vesentlig påkostet og oppgradert de senere årene med bl.a. nytt bad/wc, vaskerom, overflater, etterisolering og elektrisk anlegg. Fra stuen er det utgang til vestvendt veranda på 12 m² med gode solforhold. I underetasjen er det garasje på 25 m² med elbil-lader. I tillegg er det mulig parkere foran garasjen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+87 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.06.2023	14.06.2023	04.09.2023	8 800 000	9 200 000	89 000	9 289 000
18.07.2017	25.07.2017	17.10.2017	6 000 000	6 100 000	137 000	6 237 000

Rekkehus til salgs i Nordstrand bydel nå

8
rekkehus til salgs

12.4M
12.1M
11.8M
11 466 000 Prisantydning i snitt
11.2M
10.9M
10.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
97
dager

Rekkehus solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

27
rekkehus solgt

11.2M
11.0M
10 957 000 Salgspris i snitt
10 814 000 Prisantydning i snitt
10.6M
10.4M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

95 722 Mellombølgen 7 Totalpris 9 285 000

79 268 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

71 722 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Øystein Opheim
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260246 . Vår ref.: 0080-1-166 Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Blåfjellet Borettslag
Organisasjonsnr:	951218723
Andelseier:	Natvig, Sjur
Medeier:	Ore, Tobias Borgen
Medeier:	Natvig, Patricia See Yan
Leilighetsnummer:	166
Adresse:	Mellombølgen 7, 1157 OSLO
Andelsnummer:	64
Gnr.	159
Bnr.	146

Borettsinnskudd: Kr. 9 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85489151.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 □n 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:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927090567
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	50 000 000,00
Innfrielsesdato:	29.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med mars 2027

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 085,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		159,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		159,25 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		159,25 fra 01.06.2026
Garasje	270,00	
Eiendomsskatt	159,25	
Felleskostnader	3 656,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	522,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 698,-
Annen formue:	12 164,-
Gjeld:	106 843,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927090567
Restsaldo:	106 843,00
Kapitalkostnader:	444,42
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 106 843,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

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, e-post: blafjellet@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:
10. juni 2025 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.

INNREGISTRERING OG FORRETNINGSORDEN

INNREGISTRERING

- **Registreringen vil starte kl. 17:00.**
- Andelseiere må **fylle ut registreringsblanketten i forkant av registreringen**, og sørge for at eventuelle fullmakter er i orden. Registreringsblanketten skal rives ut av heftet og leveres ferdig utfylt ved oppmøte. Blanketten finner du bakerst i innkallingen. **Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.**
- Vi **oppfordrer alle andelseiere til å møte opp tidlig** , slik at vi kan starte møte kl. 18:00.

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 eter 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. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
5. Forretningsorden for generalforsamlingen
6. Årsrapport og årsregnskap for 2024
7. Fastsettelse av honorar til styret for styreperioden 2024-2025
8. Fastettelse av og orientering om prosjekthonorar for perioden 2024-2025
9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité
13. Forslag A - Varmepumper i borettslaget – forslag til vedtak og retningslinjer
14. Forslag B - Endre fasade iht. vedlagte tegning i Mellombølgen 129
15. Forslag C - Styrehonoraret justeres med en prosentvis sats basert på KPI-endring
16. Forslag D - Generelle retningslinjer for radonreduserende tiltak i borettslaget
17. Forslag E - Overordnet vedlikeholdsplan
18. Forslag F - Endring av teksten i husordensreglenes bestemmelse om felleskjeller/fellesloft

Med vennlig hilsen,
Styret i BLÅFJELLET BORETTSLAG

Sak 1

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

Sak 2

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 de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter, som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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 4

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 5

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, som grunnlag for gjennomføring av årets generalforsamling.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning, samt til styrets redegjørelser fra styret om styreperioden som har vært. Styret foreslår at årets underskudd, dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024. Årsresultatet dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0080 Årsrapporten 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorar til styret for styreperioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 850 000.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr. 850 000 for styreperioden 2024-2025.

Sak 8

Fastettelse av og orientering om prosjekthonorar for perioden 2024-2025

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 styremedlemmer som har arbeidet tett med avløpsprosjektet, radonprosjektet og el-ladingsprosjektet. Timeoversikt og styrets forslag til honorering fremkommer i vedlagte oversikt. Totalt honorar for arbeidet foreslås satt til kr 134 700. Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse av honorar.

Styrets innstilling
Styret har behandlet og enstemmig godkjent de fremlagte dokumenterte honorarene, og ber generalforsamlingen godkjenne vedtaket.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at prosjekthonorar fastsettes til kr 134 700, for arbeid i styreperioden 2024-2025.

Vedlegg

2. Fordeling prosjekthonorarer.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 2025/2026 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 2024-2025.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Marianne Ingebretsen
  Velges for 2025-2027
- Marianne R. Lyngaas
  Velges for 2025-2027

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

- Ingen kandidat

  Åpen stilling.
- Joachim Nilsen

Vedlegg

1. 0080_Valgbrev_2025.docx signert 2025.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:

- Marianne R. Lyngaas
- Thor Eckmann

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

- Marianne Ingebretsen

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
- Irene Wright
- Jon Stikbakke

Sak 13

Forslag A - Varmepumper i borettslaget – forslag til vedtak og retningslinjer

Forslag fremmet av:
Roshan Fernando

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varmepumper i borettslaget – forslag til vedtak og retningslinjer

For å redusere energiforbruket og forbedre inneklimaet foreslås det å åpne for at beboere kan installere varmepumper i sine enheter. Varmepumper er en kostnadseffektiv og miljøvennlig løsning for både oppvarming og kjøling, og gir fordeler for den enkelte og borettslaget som helhet.

Fordeler

- **Lavere energikostnader**: Reduserer strømforbruket sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingsmetoder.
- **Miljøvennlig**: Lavere energibruk gir redusert CO_2-utslipp.
- **Økt komfort**: Jevn temperatur året rundt, med mulighet for kjøling på varme dager.
- **Bedre inneklima**: Filtrerer støv og partikler, som gir renere luft.
- **Økt boligverdi**: Energieffektive løsninger øker verdien på boligen.
- **Fleksibel installasjon**: Passer i de fleste boliger med minimalt inngrep.

Ulemper og hensyn

- **Redusert effekt i streng kulde**: En ekstra varmekilde kan være nødvendig på de kaldeste dagene.
- **Avriming i kaldt vær**: Kan midlertidig redusere varmeeffekten.
- **Støy**: Valg av stillegående modeller og riktig plassering er viktig for å unngå sjenanse.

Praktisk gjennomføring og ansvarsfordeling

Dersom generalforsamlingen vedtar forslaget, gis beboere mulighet til å installere varmepumpe etter godkjenning fra styret. Styret vil utarbeide retningslinjer.

Beboerens ansvar

- **Anskaffelse og installasjon**: Beboeren velger leverandør, dekker alle kostnader og må innhente skriftlig godkjenning fra styret før installasjon.
- **Vedlikehold og service**: Beboeren er ansvarlig for drift, service og eventuelle reparasjoner.
- **Overholdelse av retningslinjer**: Installasjonen må følge borettslagets krav til kvalitet, plassering, lydnivå og estetikk.

Styrets rolle

- Utarbeide tydelige retningslinjer for valg av leverandør, plassering, montering, estetikk og støynivå.
- Påse at installasjoner følger gjeldende lover, forskrifter og borettslagets vedtekter.
- Vurdere muligheten for felles innkjøpsavtaler for å oppnå gunstigere priser og ensartede løsninger.
- Undersøke eventuelle støtteordninger, som Enova-tilskudd, og informere beboerne.

Eksempel på sjekkliste for avtale mellom beboer og styret

1. Søknad og godkjenning
Skriftlig søknad til styret skal inkludere plassering, type varmepumpe og estimert støynivå.

2. Tilpasning til norske forhold

Varmepumpen må være egnet for norske klimaforhold

3. Sertifisering av installatør
Installatør skal være F-gass-sertifisert.

4. Befaring
Leverandør skal anbefale varmepumpetype og plassering av utedel basert på befaring.

5. Riktig dimensjonering
Varmepumpen må være tilpasset boligens størrelse.

6. Montering

- Utedelen skal monteres på grunnmur/stativ, aldri direkte på trekledning.
- Min. 50 cm over bakken, og i god avstand fra naboers soveromsvinduer.
- Kondensvann skal ledes bort fra fasaden, eventuelle avløpsrør frostsikres.
- Alle rør på yttervegg legges i rørkanaler.

Varmepumpehus
1. Hvis aktuelt, benyttes godkjent type som harmonerer med øvrige installasjoner.

Serviceavtale
2. Beboer anbefales å tegne serviceavtale med minimum to års intervall.

Vedlikeholdskostnader
3. Beboer dekker selv alle kostnader til drift, service og reparasjoner.

Fjerning og utbedring
4. Ved demontering har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.

Salgsinformasjon
5. Ved salg av enheten skal ny eier informeres om varmepumpeavtalen.

Forslag til vedtak

Beboere kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe i sin enhet. Installasjonen må oppfylle borettslagets retningslinjer, som skal regulere valg av leverandør, montering, plassering, lydnivå, estetikk, søknadsprosess og godkjenning. Styret gis mandat til å utarbeide retningslinjene. Retningslinjene skal utarbeides i løpet av 2025 og ordningen skal iverksettes så snart det lar seg gjøre. Styret gis fullmakt til å behandle søknader og sikre en enhetlig og forsvarlig gjennomføring.

Styrets innstilling
Styret har ingen motforestillinger mot forslaget, og vil utarbeid retningslinjer iht. det innsendte forslag (som styret opplever som godt utarbeidet forslag).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at andelseiere kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe. Installasjonen må følge borettslagets retningslinjer. Styret skal utarbeide retningslinjene innen 2025, behandle søknader, og sikre en enhetlig gjennomføring.

Sak 14

Forslag B - Endre fasade iht. vedlagte tegning i Mellombølgen 129

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sak til generalforsamlingen 2025

Jeg, Ove Stenholen, andelseier i Mellombølgen 129, ønsker å få nødvendig flertall for vedtak i følgende sak til generalforsamlingen i Blåfjellet Borettslag 2025:

Endring av fasader.

Endring av fasade iht. vedlagte tegning. (Tegning ligger vedlagt bakerst i heftet)

Oslo, 16. mars. 2025

Med vennlig hilsen,

Ove Stenholen

Styrets innstilling

Styret har ingen innsigelser mot forslaget og ber generalforsamlingen stemme FOR forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers søknad om endring på fasade iht. vedlagte tegning. Det forutsettes at godkjenning av PBE foreligger før endring gjennomførers

Vedlegg

4. Tegning Ove Stenholen.pdf

Sak 15

Forslag C - Styrehonoraret justeres med en prosentvis sats basert på KPI-endring

Forslag fremmet av:
Kjetil Paaske

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Størrelse på styrehonorar er historisk kun justert basert på Årsmøtets vedtak og da gjerne med flere års intervaller.

Forslag:

Styrehonorar justeres automatisk med en %-vis sats basert på KPI endring. KPI hentes fra SSB og man kan f.eks benytte april til april siste år.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen beslutter å justere det ordinære styrehonoraret basert på endringer i KPI, og legge det til grunn som prinsipp fremover.

Sak 16

Forslag D - Generelle retningslinjer for radonreduserende tiltak i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget gjennomfører tiltak mot radon i borettslaget iht. til anbefalingene fra Verdens Helseorganisasjon (WHO) og Direktoratet for Strålevern og Atomsikkerhet (DSA).

Kostnadene bæres av borettslaget, unntatt i de sakene der andelseier selv har ansvaret for å gjennomføre radonreduserende tiltak iht. de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser (ref. vedtektenes 4-3 (2)).

Styrets innstilling

Styret oppfordrer de stemmeberettigede til å stemme FOR saken

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gjennomføre tiltak mot radon i henhold til WHO og DSA's anbefalinger, hvor kostnadene bæres av borettslaget. I tilfeller der andelseier selv har ansvaret for tiltak ifølge bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, skal andelseier dekke kostnadene selv.

Sak 17

Forslag E - Overordnet vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Styret i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagt vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar vedlikeholdsplanen til etterretning.

Vedlegg

5. Overordnet vedlikeholdsplan 2025 - 2035.pdf

Sak 18

Forslag F - Endring av teksten i husordensreglenes bestemmelse om felleskjeller/fellesloft

Forslag fremmet av:

Styret i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av teksten i husordensreglenes bestemmelse om bruk av felleskjeller/fellesloft:

Endres fra: "*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!*"

Endres til: "*Det skal ikke plasseres private ting/gjenstander i felleskjeller/fellesloft. Det kan kun plasseres ting/gjenstander på områder der Styret har tillatt dette. Det gjelder f.eks. sykler, barnevogner og rullatorer. Tørkeboden/tørkeloftet skal kun benyttes til tørking av tøy. Fjern tøy så snart det er tørt. Slå av lyset.*"

Styrets innstilling

Styret oppfordrer de stemmeberettigede til å stemme FOR saken

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene slik de foreligger i saksfremstillingen i Innkallingen.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Rolle	Navn	Adresse
Leder	Thor Eckmann	Glimmerveien 16
Nestleder	Kjetil Paaske	Glimmerveien 36
Styremedlem	Marianne Reizer Lyngaas	Gråsteinveien 8
Styremedlem	Dag Bjørnar Henriksen	Mellombølgen 47 A
Styremedlem	Tommy Romskaug Arnesen Garland	Gråsteinveien 32

Varamedlemmer

Rolle	Navn	Adresse
Varamedlem	Marianne Ingebretsen	Gråsteinveien 3
Varamedlem	Joachim Nilsen	Mellombølgen 103

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Rolle	Navn	Adresse
Delegert	Joachim Nilsen	Mellombølgen 103
Delegert	Irene Wright	Glimmerveien 26
Varadelegert	Thor Eckmann	Glimmerveien 16

Valgkomiteen

Rolle	Navn	Adresse
Medlem	Cathrine Næss Haugen	Mellombølgen 47B
Medlem	Irene Wright	Glimmerveien 26
Medlem	Jon Stikbakke	Mellombølgen 43

Generelle opplysninger om Blåfjellet Borettslag
Borettslaget består av 570 andelsleiligheter.
Blåfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 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.
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*
- *Legge ut informasjon 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»*

Avsluttede 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.

- Prosjektregnskap er avsluttet med påfølgende sluttoppgjør høsten 2024. Sluttoppgjøret ble nedforhandlet med ca. kr. 200.000,-, da avløpskomiteen ikke fant å kunne godkjenne en rekke avvikskostnader fra leverandøren.
- Styret er godt fornøyd med planleggingen og gjennomføringen av prosjektet mht. framdrift og kostnad.

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.

Postkasser i rekkehusene

Samtlige postkasser i rekkehusene er skiftet ut.

Pågående prosjekter

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, Dag B. Henriksen og Marianne Ingebretsen 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.

Komplett ladeinfrastruktur er på plass på samtlige parkeringsplasser og i garasjene. Ved en tredjeparts kontroll ble det avdekket inntil 36 vesentlige mangler iht. vår kontrakt med leverandøren, samt NEK 400:2022 og FEL. Prosjektansvarlige i borettslaget har i den forbindelse holdt tilbake ca. kr.800.000, inntil det er utbedret. Vi har i den forbindelse også benyttet oss av juridisk assistanse.
Leverandøren har nå utbedret de tekniske manglene og borettslaget er klar til å overta anlegget, samt foreta sluttoppgjør iht. avtale. Avtalen hadde en total kostnadsramme på ca. kr. 3.800.000,- hvorav Oslo Kommune dekker 50%. I tillegg kommer prosjektgjennomføringskostnader på kr. 45.000,-

Så snart anlegget er overtatt og driftsklart vil det bli lagt ut informasjon/retningslinjer om bruken av anlegget.

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 har i perioden nedforhandlet rentene til nominell rente på 5,84% til 5,49% p.a. Det har resultert i en redusert rentekostnad på kr.175.000,- pr. år.
- 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. Felleskostnadene ble vedtatt økt med 10% med virkning for driftsåret 2025 for å tilfredsstille nødvendig likviditetsbehov i 2025.

Fellesgjeld
Fellesgjelden er i dag på 50 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

ÅR	TYPE VEDLIKEHOLD/REHABILITERING	ANNEN INFORMASJON
2024	Rehabilitering av avløpsrørene i hele borettslaget ble avsluttet i 2024. Postkassene i rekkehusene ble skiftet ut. Ny infrastruktur for el-lading på samtlige parkeringsplasser og garasjer er påbegynt	
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 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

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.

Til generalforsamlingen i Blåfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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, 24. april 2025
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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**604 563**	**4 993 294**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 982 151	-4 370 150
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-41 236 622	0
Tilskudd for på langs. lån		50 000 000	0
Endring dep. garasje		10 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-33 220	-18 580
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-241 993**	**-4 388 730**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**362 571**	**604 563**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 982 046	2 844 511
Kortsiktig gjeld	-1 619 475	-2 239 948
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**362 571**	**604 563**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 775 692	20 285 179	20 360 000	22 100 145
Ladeinntekter EL-bil		111 706	97 049	100 000	0
Andre inntekter	3	702 280	533 464	1 142 990	1 885 967
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 589 677**	**20 915 692**	**21 602 990**	**23 986 112**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-153 796	-121 154	-136 000	-119 850
Styrehonorar	5	-850 000	-600 000	-600 000	-850 000
Avskrivninger	14	0	0	-16 000	0
Revisjonshonorar	6	-25 625	-25 625	-27 000	-28 000
Andre honorarer		-240 750	-259 250	-375 000	-304 600
Forretningsførerhonorar		-453 000	-430 200	-460 000	-483 000
Konsulenthonorar	7	-507 963	-572 054	-450 000	0
Kontingenter		-113 600	-113 600	-114 000	-114 000
Drift og vedlikehold	8	-11 400 460	-9 933 885	-7 026 500	-505 000
Forsikringer		-1 803 718	-1 463 134	-1 615 000	-1 894 904
Kommunale avgifter	9	-5 949 678	-5 159 555	-5 760 000	-6 520 000
Energi/fyring		-327 761	-390 032	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 528 423	-2 403 979	-2 525 000	-2 525 000
Andre driftskostnader	10	-2 815 626	-2 053 161	-2 775 000	-7 033 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-27 170 400**	**-23 525 630**	**-22 329 500**	**-20 827 354**
DRIFTSRESULTAT		**-6 580 723**	**-2 609 938**	**-726 510**	**3 158 758**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	252 023	226 340	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-2 653 451	-1 986 552	-2 788 235	-2 745 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 401 428**	**-1 760 213**	**-2 768 235**	**-2 725 000**
ÅRSRESULTAT		**-8 982 151**	**-4 370 150**	**-3 494 745**	**433 758**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-8 982 151	-4 370 150		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	73 009 030	73 009 030
Tomt		3 632 923	3 632 923
Andre varige driftsmidler	14	73	73
Miljøbankkonto, øremerket		1 031 860	877 175
SUM ANLEGGSMIDLER		**77 673 886**	**77 519 201**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		201 048	0
Forskuddsbetalte kostnader		648 545	632 106
Andre kortsiktige fordringer	15	110 813	211 822
Driftskonto OBOS-banken		765 626	1 089 171
Sparekonto OBOS-banken		94 812	884 165
Innestående i andre banker		161 202	27 247
SUM OMLØPSMIDLER		**1 982 046**	**2 844 511**
SUM EIENDELER		**79 655 931**	**80 363 712**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 568 * 100		56 900	56 900
Opptjent egenkapital		23 748 858	32 731 008
SUM EGENKAPITAL		**23 805 758**	**32 787 908**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	50 000 000	41 236 622
Borettsinnskudd	17	2 903 700	2 903 700
Annen langsiktig gjeld	18	350 000	340 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	976 999	855 534
SUM LANGSIKTIG GJELD		**54 230 699**	**45 335 856**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		190 464	1 939 489
Påløpte renter		22 500	12 630
Energiavregning	20	82 305	23 473
Annen kortsiktig gjeld	21	1 324 206	264 356
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 619 475**	**2 239 948**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**79 655 931**	**80 363 712**

Pantstillelse	22	78 403 700	78 403 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Blåfjellet Borettslag

Thor Eckmann	Tommy Romskaug Garland	Dag Bjørnar Henriksen
Marianne Reizer Lyngaas	Kjetil Paaske	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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 verdi-fallet 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
Parkering	364 420
Garasje	274 630
Eiendomsskatt	161 580
Utvidet bruksareal	154 380
Ladestasjon elbil	151 200
Forretningslokale	93 540
Frysebokser	10 440
Avregning EL-park	-1 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 875 290**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-93 540
Ladestasjon elbil	-3 000
Parkering utleid	-2 680
Garasje	-378
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 775 692**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forretningslokale	541 750
Automatpenger	57 841
Korrigert leie vedr. utvidet bruksareal	7 344
Etterfakturert leieregulering	3 866
Brann- og redningsetaten - korrigert tidligere inntektsført	-24 300
Utleie Storstua	115 779
SUM ANDRE INNTEKTER	**702 280**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-153 796
SUM PERSONALKOSTNADER	**-153 796**

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 2023/2024, og er på kr 850 000.
Valgkomiteen har fått utbetalt kr 22 000.
Avsløpskomiteen har fått utbetalt kr 218 750.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-94 459
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-80 323
Integrert Byggrådgivning AS	-333 181
SUM KONSULENTHONORAR	**-507 963**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 875 696
Drift/vedlikehold VVS	-7 071 164
Drift/vedlikehold elektro	-284 590
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-84 652
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 236
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 123
Egenandel forsikring	-56 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 400 460**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-161 677
Vann- og avløpsavgift	-3 836 927
Feieavgift	-84 048
Renovasjonsavgift	-1 867 026
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 949 678**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-19 528
Lyspærer og sikringer	-8 304
Vaktmestertjenester	-1 687 439
Renhold ved firmaer	-569 789
Snørydding	-439 751
Andre fremmede tjenester	-33 759
Trykksaker	-22 629
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-18 876
Andre kontorkostnader	-7 751
Telefon, annet	-3 116
Porto	-1 650
Bank- og kortgebyr	-3 034
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 815 626**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 490
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 867
Renter bank	44 157
Kundeutbytte fra Gjensidige	155 509
SUM FINANSINNTEKTER	**252 023**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-2 023 721
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-427 620
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-201 603
Renter på leverandørgjeld	-507
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 653 451**

NOTE: 13
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: 14
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: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Lambertseter Legekontor	110 813
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**110 813**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-50 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-50 000 000
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-46 470 594	
Nedbetalt i år	46 470 594	
		0
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,84 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-75 074 275	
Nedbetalt tidligere	33 837 653	
Nedbetalt i år	41 236 622	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-50 000 000**

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 avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- 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 29/04-2027**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2027	
62, 68, 1004, 1036, 1040, 1044		100
1048, 1052, 1070, 1071, 1073, 1076		100
1078, 1082, 1083, 1085, 1086, 1087		100
1088, 1098, 1099, 1101, 1103, 1108		100
1111, 1113, 1118, 1119, 1121, 1123		100
1128, 2085, 2086, 2087, 2088, 3085		100
3086, 3087, 3088, 4085, 4086, 4087		100
4088		100
9, 89, 101, 102, 103, 104		150
105, 106, 107, 108, 109, 110		150
111, 112, 113, 114, 115, 116		150
117, 118, 119, 120, 121, 122		150
123, 124, 125, 126, 127, 128		150
129, 130, 131, 132, 133, 134		150
135, 136, 137, 138, 139, 140		150
141, 148, 149, 150, 151, 152		150
153, 154, 155, 156, 157, 158		150
159, 160, 161, 162, 163, 164		150
165, 166, 167, 168, 169, 242		150
243, 244, 245, 342, 343, 344		150
345, 1001, 1002, 1003, 1005, 1006		150
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012		150
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018		150
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024		150
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030		150
1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1037		150
1038, 1039, 1041, 1042, 1043, 1045		150
1046, 1047, 1049, 1050, 1051, 1053		150
1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059		150
1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065		150
1066, 1067, 1068, 1069, 1072, 1074		150
1075, 1077, 1079, 1080, 1081, 1084		150
1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094		150

1095, 1096, 1097, 1100, 1102, 1104	150
1105, 1106, 1107, 1109, 1110, 1112	150
1114, 1115, 1116, 1117, 1120, 1122	150
1124, 1125, 1126, 1127, 2001, 2002	150
2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008	150
2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014	150
2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020	150
2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026	150
2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032	150
2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038	150
2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044	150
2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050	150
2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056	150
2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062	150
2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068	150
2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074	150
2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080	150
2081, 2082, 2083, 2084, 2089, 2090	150
2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096	150
2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102	150
2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108	150
2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114	150
2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120	150
2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126	150
2127, 2128, 3001, 3002, 3003, 3004	150
3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010	150
3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016	150
3017, 3018, 3019, 3020, 3021, 3022	150
3023, 3024, 3025, 3026, 3027, 3028	150
3029, 3030, 3031, 3032, 3033, 3034	150
3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040	150
3041, 3042, 3043, 3044, 3045, 3046	150
3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052	150
3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058	150
3059, 3060, 3061, 3062, 3063, 3064	150
3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070	150
3071, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076	150
3083, 3084, 3089, 3090, 3091, 3092	150
3093, 3094, 3095, 3096, 3097, 3098	150
3099, 3100, 3101, 3102, 3103, 3104	150
3105, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110	150
3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116	150
3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122	150
3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128	150
4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4006	150
4007, 4008, 4009, 4010, 4011, 4012	150
4015, 4016, 4017, 4018, 4019, 4020	150
4021, 4022, 4023, 4024, 4025, 4026	150
4027, 4028, 4029, 4030, 4031, 4032	150
4033, 4034, 4035, 4036, 4037, 4038	150
4039, 4040, 4041, 4042, 4043, 4044	150
4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4050	150

4051, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056	150
4057, 4060, 4061, 4063, 4066, 4067	150
4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074	150
4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4080	150
4081, 4082, 4083, 4084, 4089, 4090	150
4091, 4092, 4093, 4094, 4099, 4100	150
4101, 4102, 4103, 4104, 4109, 4110	150
4111, 4112, 4113, 4114, 4119, 4120	150
4121, 4122, 4123, 4124, 5011, 5012	150
5015, 5016	150
4013	250

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-10 000
Inn- og utbetalinger garasjeinnskudd	-340 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-350 000**

NOTE: 19
AVSETNING BOMILJØTILTAK

Avsetning bomiljøtiltak	-976 999
SUM AVSETNING BOMILJØTILTAK	**-976 999**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-104 625
Strøm	152 740
Refusjon legekontor	-106 947
Overført resultat	-23 473
SUM ENERGIAVREGNING	**-82 305**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Forsikringsoppgjør	-4 500
Periodisering, kreditnota til Legesenter	-201 048
Purregebyr	-105
Påløpte kostnader, leverandørgjeld Toma kostnadsført i 2021	-259 856
Påløpte kostnader, leverandørgjeld MF Engineering Drift AS	-858 697
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 324 206**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 903 700
Pantelån	50 000 000
TOTALT	**52 903 700**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Prosjekthonorarer					
	T. Eckmann	**D. B. Henriksen**	**M. Ingebretsen**	**B. Lingaas Hveding**	**Totalt**
Avløpsprosjektet	14700	0	0	0	
Radonprosjektet	22500	22500	0	0	
El-ladingsprosjektet	22500	22500	20000	10000	
Totalt	**59700**	**45000**	**20000**	**10000**	**134700**

Til medlemmer av valgkomiteen i Blåfjellet Borettslag,

28.02.2025

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 1 styremedlem for 2 år**
Følgende styremedlemmer står på valg:

Nestleder	Kjetil Paaske	Glimmerveien 36

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

Varamedlem	Marianne Ingebretsen	Gråsteinveien 3
Varamedlem	Joachim Nilsen	Mellombølgen 43

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

D) 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 **01.03.2025**. **Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no**

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:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...
Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Marianne Ingebretsen……..Adresse Gråsteinveien 3, 1155 Oslo.
E-postadresse duracell2@live.no
Navn:… Marianne R. Lyngaas(konstitueres 2024-2026) Gråsteinvn 8 ……..
Adresse……...
E-postadresse……...

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:…Joachim Nilsen…….. Adresse…Mellombølgen 103……...
E-postadresse joachim.nilsen@gmail.com
2. Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...
3. Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...
4. Navn:…….. Adresse……...
E-postadresse……...

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Navn:…….. Adresse……...

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:…Marianne Ingebretsen…….. Adresse…Gråsteinveien 3…..

Navn:…….. Adresse……...

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:…Irene Wright.. Adresse ..Glimmerveien 26,1155 Oslo
E-postadresse irenew0@gmail.com……...

Navn:Jon Stikbakke…….. Adresse…mellombølgen 43……...

E-postadresse jon.stikbakke@wemail.no..

Navn:Cathrine Næss Haugen. Adresse Mellombølgen 47b……...

E-postadresse…ellenca@msn.com..

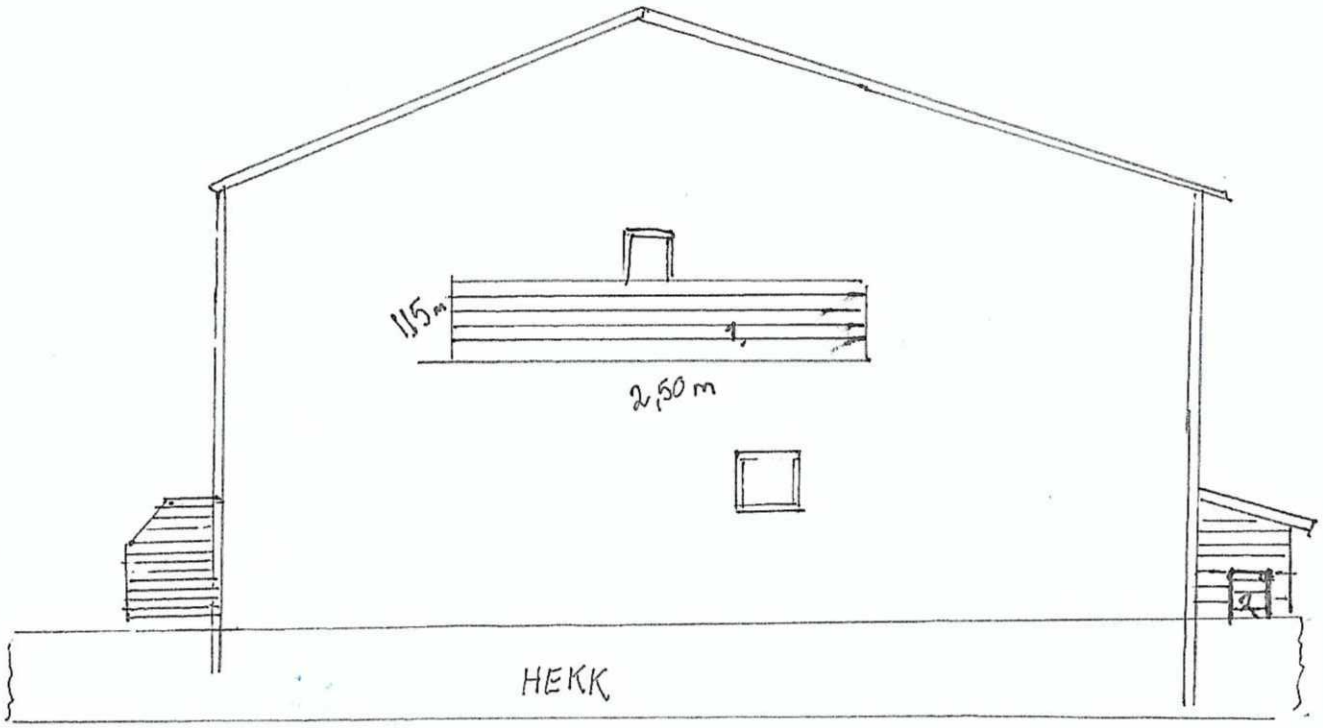
Dato…28.02.2025…… I valgkomiteen for Blåfjellet Borettslag

……Irene Wright…DocuSigned by:…….. ……..

Irene Wright

2C307FF5D97A49D...

…….. ……..



1 = BALKONG.
2 = NØDUTGANG.

OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN I BLÅFJELLET BORETTSLAG I PERIODEN 2025-2035			
ÅR	**TILTAK**	**Nødvendig År**	**KOMMENTARER**
25/26	Pusse opp inngangspartiene i oppgangene i blokkene	2025/26	Nødvendig vedlikehold
25/26	Rense og skifte defekte takrenner og nedløp	2025	
25/26	Male piper utvendig i kjellere og på loft	2025	Pusse å male piper
25/26	Rensing av luftekanaler	2025/26	
25/26	Reparere skader i oppganger	2025/26	
25/35	Skifte defekte gavlbord og vannbord på garasjene	2025	
25/35	Rehabilitering av kjellervinduer	2025	
25/35	Løpende foreta nødvendig reparering av slitasjeskader på bygningsmassen	2024/34	Fjerning av grønske. Rep. maling og murskader
25/35	Løpende vurdere tak i blokkene og rekkehusene	Årlig	
25/35	Maling av kjellerom	2025	
25/35	Maling av garasjer	2025	

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25
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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BLÅFJELLET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951218723
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 104
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 16

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. 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 de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter, som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. 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 protokollfører. Jon Stikbakke er valgt som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Forretningsorden for generalforsamlingen

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner Forretningsordenen, som grunnlag for gjennomføring av årets generalforsamling.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Viser til vedlagte Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning, samt til styrets redegjørelser fra styret om styreperioden som har vært. Styret foreslår at årets underskudd, dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024. Årsresultatet dekkes av egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til styret for styreperioden 2024-2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 850 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner at styrets godtgjørelse settes til kr. 850 000 for styreperioden 2024-2025.

✓ **Vedtatt. Forslag 1 ble enstemmig vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Styrets godtgjørelse settes til kr. 1 100 000 for 2024-2025.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Fastettelse av og orientering om prosjekthonorar for perioden 2024-2025

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 styremedlemmer som har arbeidet tett med avløpsprosjektet, radonprosjektet og el-ladingsprosjektet. Timeoversikt og styrets forslag til honorering fremkommer i vedlagte oversikt. Totalt honorar for arbeidet foreslås satt til kr 134 700. Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse av honorar.

Styrets innstilling
Styret har behandlet og enstemmig godkjent de fremlagte dokumenterte honorarene, og ber generalforsamlingen godkjenne vedtaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at prosjekthonorar fastsettes til kr 134 700, for arbeid i styreperioden 2024-2025.
>
> ✓ **Vedtatt. Klart flertall.**

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 2025/2026 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 2024-2025.
>
> ✓ **Vedtatt. Klart flertall.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Ingebretsen
Marianne R. Lyngaas

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Marianne Ingebretsen
Marianne R. Lyngaas

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ketil Fjeldheim
Joachim Nilsen

Joachim: 90 stemmer.
Ove: 43 stemmer.
Ketil: 68 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Ketil Fjeldheim
Joachim Nilsen
Ove Stenholen

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:
Thor Eckmann
Marianne R. Lyngaas

Følgende stilte til valg:
Thor Eckmann
Marianne R. Lyngaas

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Ingebretsen

Følgende stilte til valg:
Marianne Ingebretsen

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

13. Forslag A - Varmepumper i borettslaget – forslag til vedtak og retningslinjer

Fremmet av: Roshan Fernando

Varmepumper i borettslaget – forslag til vedtak og retningslinjer

For å redusere energiforbruket og forbedre inneklimaet foreslås det å åpne for at beboere kan installere varmepumper i sine enheter. Varmepumper er en kostnadseffektiv og miljøvennlig løsning for både oppvarming og kjøling, og gir fordeler for den enkelte og borettslaget som helhet.

Fordeler

- **Lavere energikostnader**: Reduserer strømforbruket sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingsmetoder.
- **Miljøvennlig**: Lavere energibruk gir redusert CO_2-utslipp.
- **Økt komfort**: Jevn temperatur året rundt, med mulighet for kjøling på varme dager.
- **Bedre inneklima**: Filtrerer støv og partikler, som gir renere luft.
- **Økt boligverdi**: Energieffektive løsninger øker verdien på boligen.
- **Fleksibel installasjon**: Passer i de fleste boliger med minimalt inngrep.

Ulemper og hensyn

- **Redusert effekt i streng kulde**: En ekstra varmekilde kan være nødvendig på de kaldeste dagene.
- **Avriming i kaldt vær**: Kan midlertidig redusere varmeeffekten.
- **Støy**: Valg av stillegående modeller og riktig plassering er viktig for å unngå sjenanse.

Praktisk gjennomføring og ansvarsfordeling

Dersom generalforsamlingen vedtar forslaget, gis beboere mulighet til å installere varmepumpe etter godkjenning fra styret. Styret vil utarbeide retningslinjer.

Beboerens ansvar

- **Anskaffelse og installasjon**: Beboeren velger leverandør, dekker alle kostnader og må innhente skriftlig godkjenning fra styret før installasjon.
- **Vedlikehold og service**: Beboeren er ansvarlig for drift, service og eventuelle reparasjoner.
- **Overholdelse av retningslinjer**: Installasjonen må følge borettslagets krav til kvalitet, plassering, lydnivå og estetikk.

Styrets rolle

- Utarbeide tydelige retningslinjer for valg av leverandør, plassering, montering, estetikk og støynivå.
- Påse at installasjoner følger gjeldende lover, forskrifter og borettslagets vedtekter.
- Vurdere muligheten for felles innkjøpsavtaler for å oppnå gunstigere priser og ensartede løsninger.
- Undersøke eventuelle støtteordninger, som Enova-tilskudd, og informere beboerne.

Eksempel på sjekkliste for avtale mellom beboer og styret

1. Søknad og godkjenning
Skriftlig søknad til styret skal inkludere plassering, type varmepumpe og estimert støynivå.

2. Tilpasning til norske forhold

Varmepumpen må være egnet for norske klimaforhold

3. Sertifisering av installatør
Installatør skal være F-gass-sertifisert.

4. Befaring
Leverandør skal anbefale varmepumpetype og plassering av utedel basert på befaring.

5. Riktig dimensjonering
Varmepumpen må være tilpasset boligens størrelse.

6. Montering

- Utedelen skal monteres på grunnmur/stativ, aldri direkte på trekledning.
- Min. 50 cm over bakken, og i god avstand fra naboers soveromsvinduer.
- Kondensvann skal ledes bort fra fasaden, eventuelle avløpsrør frostsikres.
- Alle rør på yttervegg legges i rørkanaler.

Varmepumpehus

1. Hvis aktuelt, benyttes godkjent type som harmonerer med øvrige installasjoner.

Serviceavtale

2. Beboer anbefales å tegne serviceavtale med minimum to års intervall.

Vedlikeholdskostnader

3. Beboer dekker selv alle kostnader til drift, service og reparasjoner.

Fjerning og utbedring

4. Ved demontering har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.

Salgsinformasjon

5. Ved salg av enheten skal ny eier informeres om varmepumpeavtalen.

Forslag til vedtak

Beboere kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe i sin enhet. Installasjonen må oppfylle borettslagets retningslinjer, som skal regulere valg av leverandør, montering, plassering, lydnivå, estetikk, søknadsprosess og godkjenning. Styret gis mandat til å utarbeide retningslinjene. Retningslinjene skal utarbeides i løpet av 2025 og ordningen skal iverksettes så snart det lar seg gjøre. Styret gis fullmakt til å behandle søknader og sikre en enhetlig og forsvarlig gjennomføring.

Styrets innstilling
Styret har ingen motforestillinger mot forslaget, og vil utarbeid retningslinjer iht. det innsendte forslag (som styret opplever som godt utarbeidet forslag).

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at andelseiere kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe. Installasjonen må følge borettslagets retningslinjer. Styret skal utarbeide retningslinjene innen 2025, behandle søknader, og sikre en enhetlig gjennomføring. Styret vil presentere et forslag til retningslinjer på en senere generalforsamling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Forslag B - Endre fasade iht. vedlagte tegning i Mellombølgen 129

Sak til generalforsamlingen 2025

Jeg, Ove Stenholen, andelseier i Mellombølgen 129, ønsker å få nødvendig flertall for vedtak i følgende sak til generalforsamlingen i Blåfjellet Borettslag 2025:

Endring av fasader.

Endring av fasade iht. vedlagte tegning. (Tegning ligger vedlagt bakerst i heftet)

Oslo, 16. mars. 2025

Med vennlig hilsen,

Ove Stenholen

Styrets innstilling

Styret har ingen innsigelser mot forslaget og ber generalforsamlingen stemme FOR forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers søknad om endring på fasade iht. vedlagte tegning. Det forutsettes at godkjenning av PBE foreligger før endring gjennomførers
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Forslag C - Styrehonoraret justeres med en prosentvis sats basert på KPI-endring

Fremmet av: Kjetil Paaske

Bakgrunn:

Størrelse på styrehonorar er historisk kun justert basert på Årsmøtets vedtak og da gjerne med flere års intervaller.

Forslag:

Styrehonorar justeres automatisk med en %-vis sats basert på KPI endring. KPI hentes fra SSB og man kan f.eks benytte april til april siste år.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen beslutter å justere det ordinære styrehonoraret basert på endringer i KPI, og legge det til grunn som prinsipp fremover.
>
> ✓ **Vedtatt. Klart flertall.**

16. Forslag D - Generelle retningslinjer for radonreduserende tiltak i borettslaget

Borettslaget gjennomfører tiltak mot radon i borettslaget iht. til anbefalingene fra Verdens Helseorganisasjon (WHO) og Direktoratet for Strålevern og Atomsikkerhet (DSA).

Kostnadene bæres av borettslaget, unntatt i de sakene der andelseier selv har ansvaret for å gjennomføre radonreduserende tiltak iht. de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser (ref. vedtektenes 4-3 (2)).

Under generalforsamlingen presenterte borettslagets styret en presisering i ordlyden til forslaget, som ble lagt frem for votering.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer de stemmeberettigede til å stemme FOR saken

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. For: 35 stemmer**
Imot: 63 stemmer.

17. Forslag E - Overordnet vedlikeholdsplan

Fremmet av: Styret i borettslaget

Viser til vedlagt vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar vedlikeholdsplanen til etterretning.

✓ **Vedtatt.**

18. Forslag F - Endring av teksten i husordensreglenes bestemmelse om felleskjeller/fellesloft

Fremmet av: Styret i borettslaget

Endring av teksten i husordensreglenes bestemmelse om bruk av felleskjeller/fellesloft:

Endres fra: "*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!*"

Endres til: "*Det skal ikke plasseres private ting/gjenstander i felleskjeller/fellesloft. Det kan kun plasseres ting/gjenstander på områder der Styret har tillatt dette. Det gjelder f.eks. sykler, barnevogner og rullatorer. Tørkeboden/tørkeloftet skal kun benyttes til tørking av tøy. Fjern tøy så snart det er tørt. Slå av lyset.*"

Styrets innstilling

Styret oppfordrer de stemmeberettigede til å stemme FOR saken

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar endringen i husordensreglene slik de foreligger i saksfremstillingen i Innkallingen.

✓ **Vedtatt.**

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

Andelseier betaler et tillegg i felleskostnader for rett til disposisjon av garasjeplass. Felleskostnadstillegget kan kun oppjusteres i tråd med endring av borettslagets drifts- og investeringsutgifter til garasjene. Alle større kostnader til garasjene skal fordeles likt på leiligheter som disponerer garasje og ikke belastes øvrige andelseiere i borettslaget.

(6) Alle utearealer i borettslaget er å anse som fellesareal.
Andelseiere i rekkehus har rett til eksklusiv bruk av uteareal 4 meter ut fra husvegg i leilighetens lengde. Enderekkehusene har i tillegg 2 meter på siden av bygget. Der hvor det før 1. april 2007 er etablert en mer omfattende eksklusiv bruk enn det som er definert i første punktum, så skal dette fremgå av et eget kart som er vedlagt vedtektene. Eksklusiv bruk er dog ikke til hinder for at naboer i rekke har rett til nødvendig adkomst til uteareal som disponeres av disse. Andelseier har den fulle vedlikeholdsplikt for utearealet som disponeres eksklusivt.

Det er ikke tillatt å oppføre byggverk/installasjoner på fellesareal/uteareal uten søknad til borettslagets styre.

Andelseier må for egen regning fjerne oppførte byggverk/installasjoner dersom gjennomføring av felles vedlikehold i borettslaget gjør dette nødvendig, og andelseier har ikke krav på erstatning for eventuelt økonomisk tap. Alle byggverk/installasjoner er å anse som andelseiers ansvar i forhold til vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følger av dette.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(2) Søknaden om bruks overlating skal være sendt skriftlig til styret senest 1- måned før ny bruker av leiligheten skal overta bruken. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Alle oppussingsarbeider i leiligheten som medfører produksjon av ikke ubetydelige mengder bygningsavfall m.v skal meldes til borettslagets styre. Dette gjelder også arbeider som etter vedtektene ellers her ikke er søknadspliktige.
Meldingen skal inneholde orientering om omfang av arbeidene og når arbeidene forventes ferdigstilt samt kontaktinformasjon til andelseier.

Bygningsavfall i forbindelse med oppussing av leiligheter skal ikke deponeres i borettslagets søppelcontainere eller hensettes på borettslagets fellesarealer eller på balkonger.

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

(5) Montering av utvendige screens skal søkes om og godkjennes av styret.

Brudd på disse reglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser i forhold til borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører inklusive karmer knyttet til bruksenheten innvendig og utvendig, vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier er også ansvarlig for reparasjon og utskifting av utvendige dører med karmer knyttet til bruksenheten.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

(9) Byggverk/installasjoner som f.eks boder og terrasser som andelseier har oppført på fellesareal er å anse som andelseiers ansvar i forhold til vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følge av dette. Ytre vedlikehold av godkjente tilbygg til rekkehusene er imidlertid å anse som borettslagets vedlikeholdsansvar. Borettslaget plikter imidlertid ikke å utbedre feil som skyldes feilaktig konstruksjon av tilbygget og som materialiserer seg de første 10 år etter nyoppføring.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til felles oppganger.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til felles oppganger og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og valgkomiteen sine oppgaver og roller
(varamedlem er bare medlem av styret i tjeneste for annet styremedlem.)

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og fire andre styremedlemmer med to varamedlemmer. Styreleder og minst to av styremedlemmene skal velges blant andelseierne.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Funksjonstiden for varamedlemmer er ett år Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

8-5 Varamedlemmer
Varamedlemmer skal ha møte- og uttalerett i styremøter, og skal motta innkalling og saksliste. Varamedlemmer skal ha innsynsrett i styrets arbeid og styrerom. Dette inkluderer protokoller, korrespondanse, økonomi, regnskap, mm., for å sikre kontinuitet i styrets arbeid. Varamedlemmer er underlagt samme taushetsplikt som ordinære styremedlemmer.

8-6 Valgkomiteen
(1)Borettslaget skal ha en valgkomite som skal bestå av tre medlemmer. Medlemmene i valgkomiteen skal velges blant andelseierne. Medlemmene i valgkomiteen kan ikke være styremedlemmer eller varamedlemmer.

(2)Funksjonstiden for medlemmene i valgkomiteen er ett år. Medlemmene kan gjenvelges.

(3)Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen velger selv sin leder blant sine medlemmer.

(4)Valgkomiteens ansvar er å intervjue og innstille kandidater til styret som skal velges på generalforsamlingen, samt kandidater til andre organer og komiteer.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av medlemmer til valgkomiteen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling.
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Fastsetting av godtgjørelse til valgkomiteen
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Kartet viser eksklusiv bruksrettområde, ref. vedtektenes 4-1 (6).
Detaljerte kart finnes hos styret. Målestokken må ikke benyttes.

Informasjon om installasjon av varmepumper i borettslagets rekkehus

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

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

Merk

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

Retningslinjer for å søke om oppsetting av varmepumpe

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

Før søknad sendes må følgende utføres:

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

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

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

Søknaden

En søknad skal inneholde

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

Søknaden skal sendes til styret.

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

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

Husordensregler 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: _____

INFO



BLÅFJELLET

Ventilasjon i blokkleilighetene

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

Ventilasjonssystemet er basert på naturlig avtrekk, og tilluft er forutsatt å komme inn gjennom ventiler i yttervegg på kjøkken og soverom.

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

Anlegget er svært enkelt, men fungerer etter hensikten, dersom det ikke blir foretatt endringer. Det er derfor ikke anledning til å montere vifter som er tilknyttet de vertikale kanalene.

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

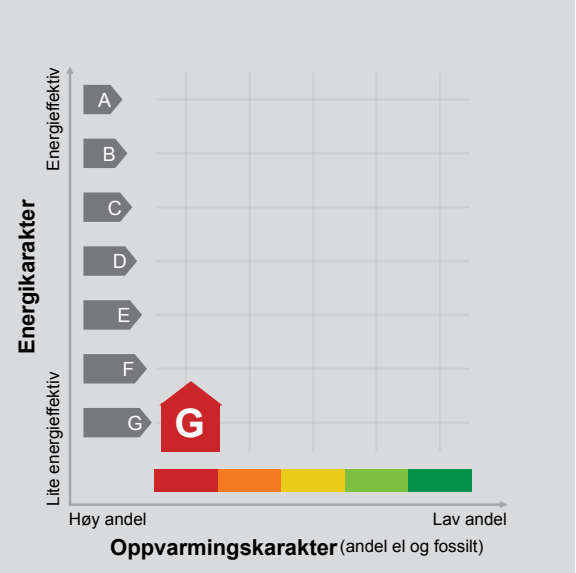
For å hindre kulderas fra vinduene i den kalde årstiden, bør panelovnene under vinduene ikke fjernes eller slås helt av.

Med disse enkle forholdsreglene vil inneklimaet bli godt ivaretatt

Januar 2007

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BLÅFJELLET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	1157
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	146
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81644500
Merkenummer	Energiattest-2025-211502
Dato	11.12.2025
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-en).

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 enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Mellombølgen 15	81644500	H0101	0	0	60
Mellombølgen 37	81644411	H0101	0	0	49
Mellombølgen 7	81056234	H0101	0	0	64
Mellombølgen 21	81644470	H0101	0	0	57
Mellombølgen 29	81644454	H0101	0	0	53

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	126 m²
Areal tak	44 m²
Areal gulv	44 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 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	1,34 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	214,6 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	176,2 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	245,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	23 331 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	268,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19 916 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	268,17 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	23 331 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	23 331 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	23 331 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Espen Becken Olsen
Mellombølgen 7
1157 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.10.2020
Espen Becken	201811476 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	MELLOMBØLGEN 7	Eiendom:	159/146/0/0
Tiltakshaver:	Espen Becken Olsen	Søker:	Espen Becken Olsen
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Mellombølgen 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller, mottatt 01.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

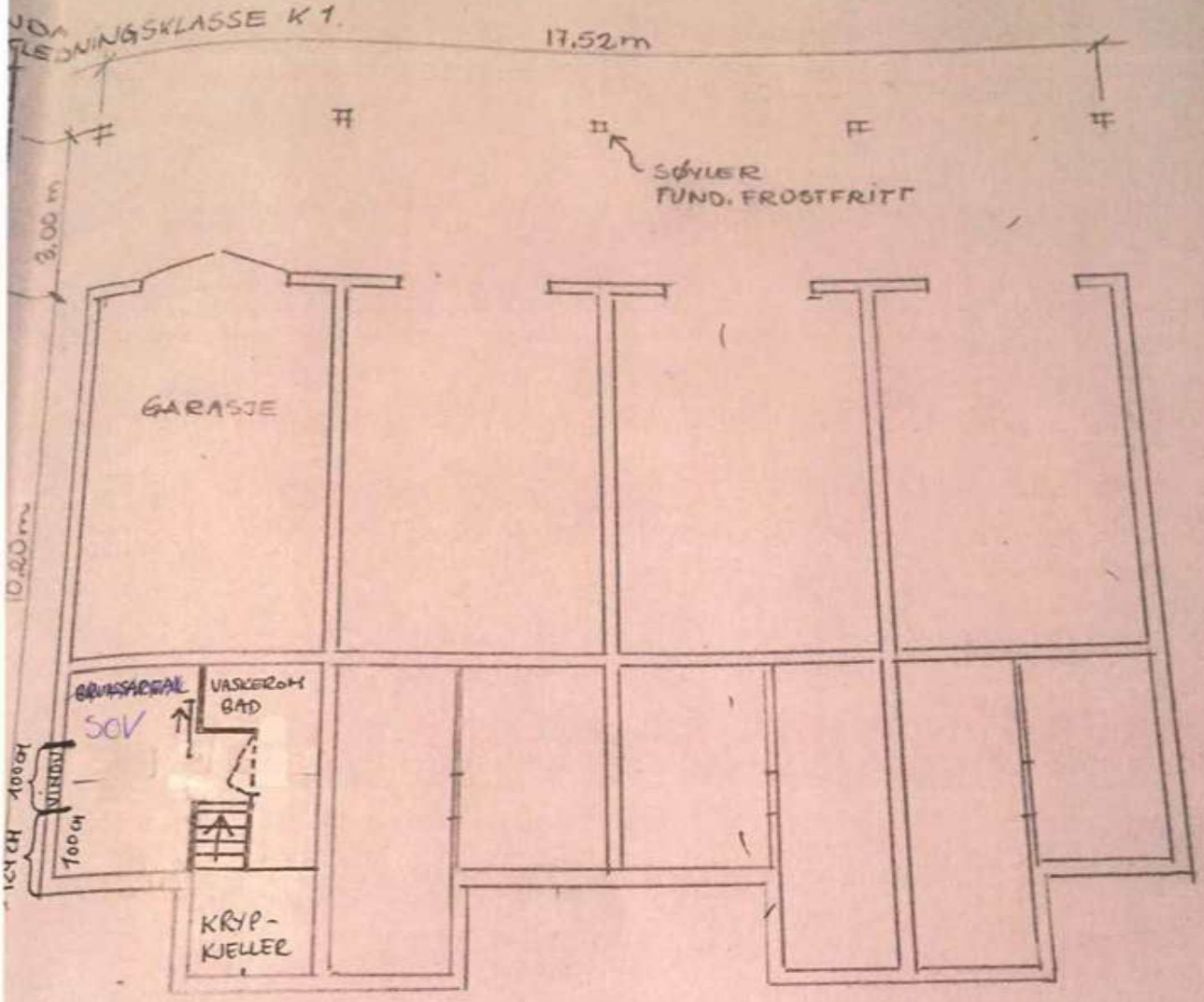
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201811476			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader	Unummerert		1/6
Kjellerplan	Unummerert	27.05.1987	5/2
Snitt	Unummerert		5/3

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



PLAN KJELLER

KOMMENTARER:

SATT INN VINDU PÅ 60 X 100 CM

HØYDE FRA GULV INNE OPPTIL VINDU BLIR CA 138 CM

FASTMONTERT BENK/TRINN PÅ VEGG 40 CM OPP FRA GULV.

FJÆRNET LETTVEGG

INDRE BRUK FRA BODER TIL

VASKEROM/BAD + OPPHOLDSROM/BRUKSAREAL

ØR INN TIL VASKEROM/BAD

YVEDØR INN TIL OPPHOLDSROM

REV. 27.5.1987

MELLOMBØLGEN 1-7

GNR./B.NR – 159/146

PÅBYGGING AV VERANDA. PLANER

ING. KÅRE SCHANCHE, SKYTTERVN. 28, 1392 VETTA

MÅL 1:100

DATO. 5.5.19

Arbeidssted: 159 ~~Hab~~ 146 Hbr. 15. Bløfjellet Vest. Oglumsvn. 1-3-5-7

Journalnr. 1190

Innlevert 3/54

Tegn. nr. V

Arbeidets art: n/h m/5 gar.

Bygningens art:

Byggherre: OBOS

Byggemelder:

Ansvarshavende Ola Nagstad (1769)

Karl O. Stusrud (253)

A

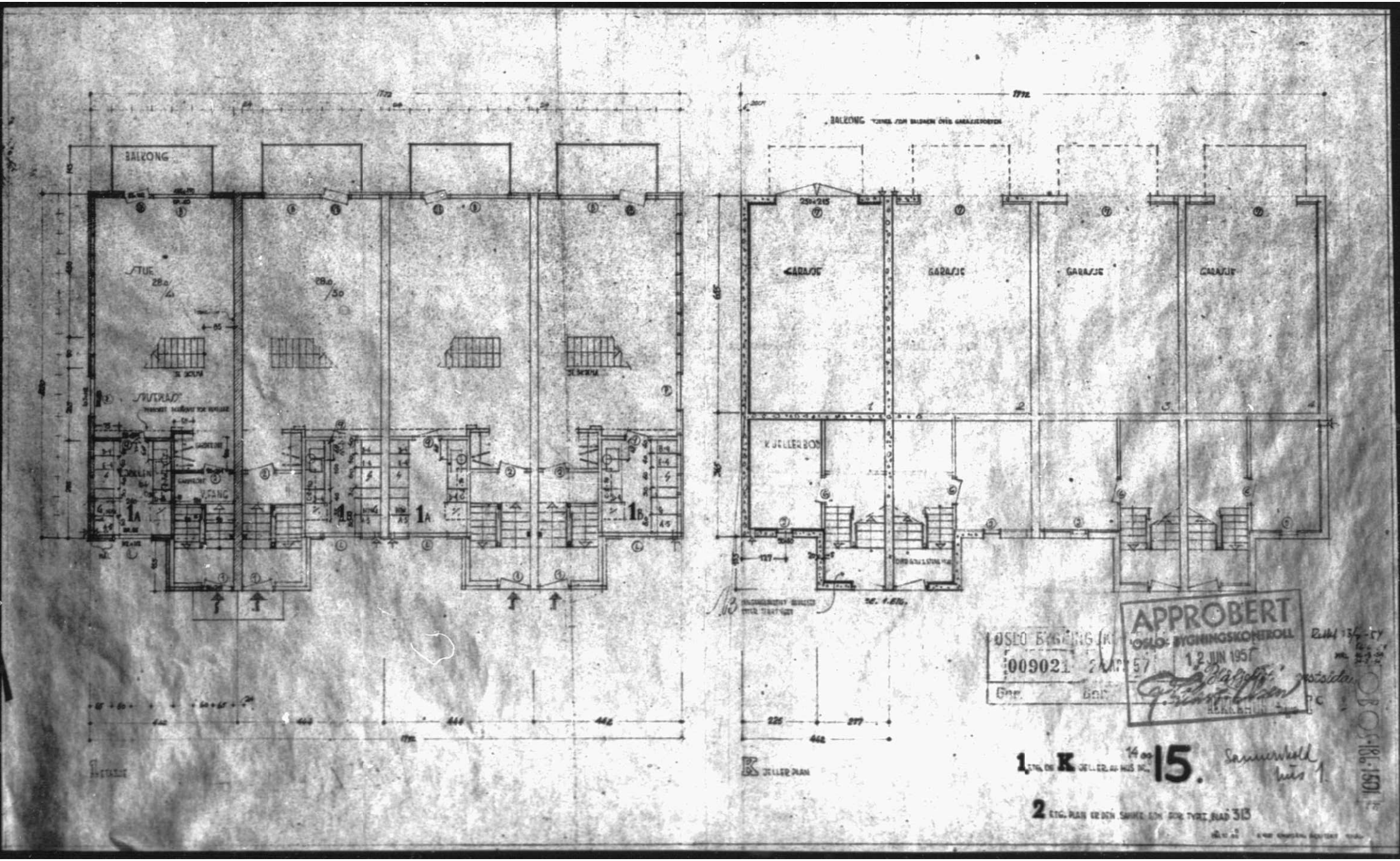
A

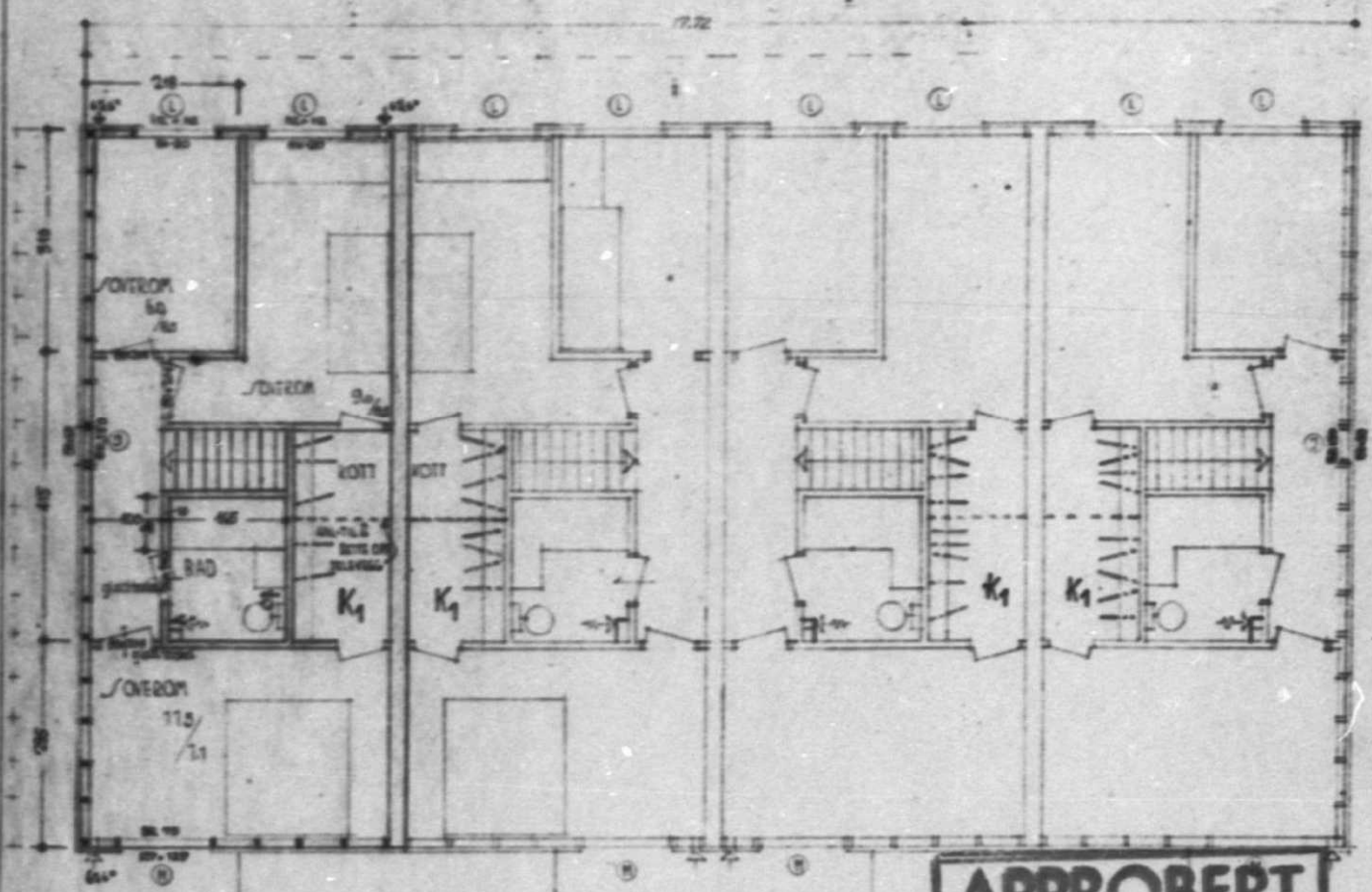
Byggetillatelse 16/11-54

Byggetillatelse 16/11-54

UTTALELSER			APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankont.			Dato 22/6-54	N.nr.	Puss- og innredn.tillatelse			
Helseråd				Bet. 12/7-54	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	Dampfl.			Bet.	Ferdigattest 21/3-58		L	

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


BALKONG
STUE
28,0
30
1A
1B
1A
1B
BALKONG
GARASJE
GARASJE
GARASJE
GARASJE
K JELLERBOD
1. ETG.
K JELLER PLAN
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
12 JUN 1957
009021
1 K JELLER AV HUS NR. 15.
Sommerveld hus 1.
2 ETG. PLAN SE DEN SAMME SOM FOR TYPE HUS 313



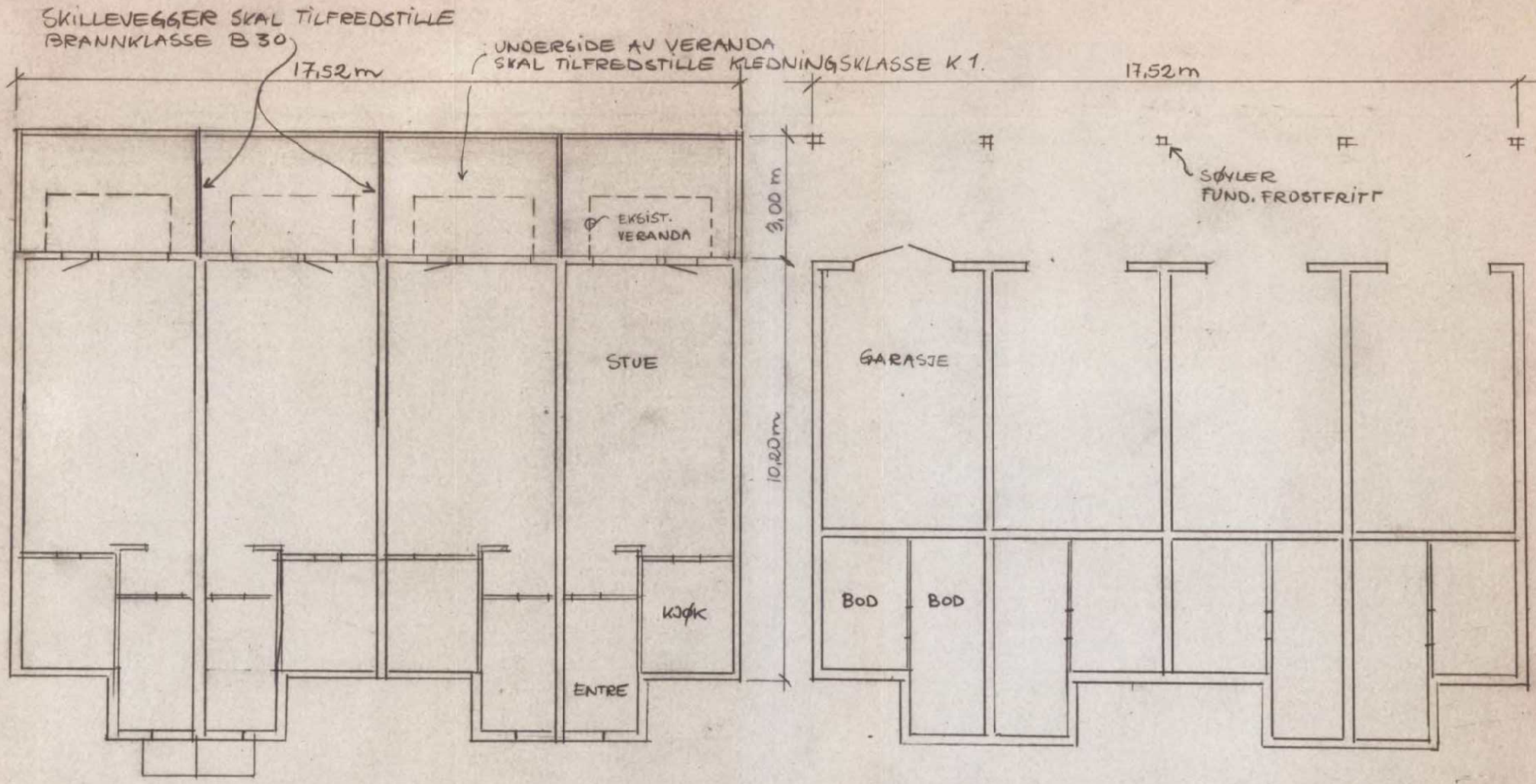
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
12 JUN 1957

OSLO BYGNINGSKONTROLL
009021 24 APR. 57
Gnr. Bnr.

"Klæfjellet" Ustaoset
REKKEHUS type B

HUS NR. 15

BRO-18-1502



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

21/3-1958

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

Våningshus. 21/6-1957

Oslo Bolig og Sparelag, Torget. 17, Oslo.

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

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

Murmester Ola Nafstad. "

A. Gjerstad.

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.

Skj. C-16. ANDVORD.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Øystein Opheim
MELLOMBØLGEN 7

Dato: 01.06.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86472384
7194800

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 146

Vi viser til bestilling av 20230601 for MELLOMBØLGEN 7.

GNR. 159 BNR. 146

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.12.1955.

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

19598 m²

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

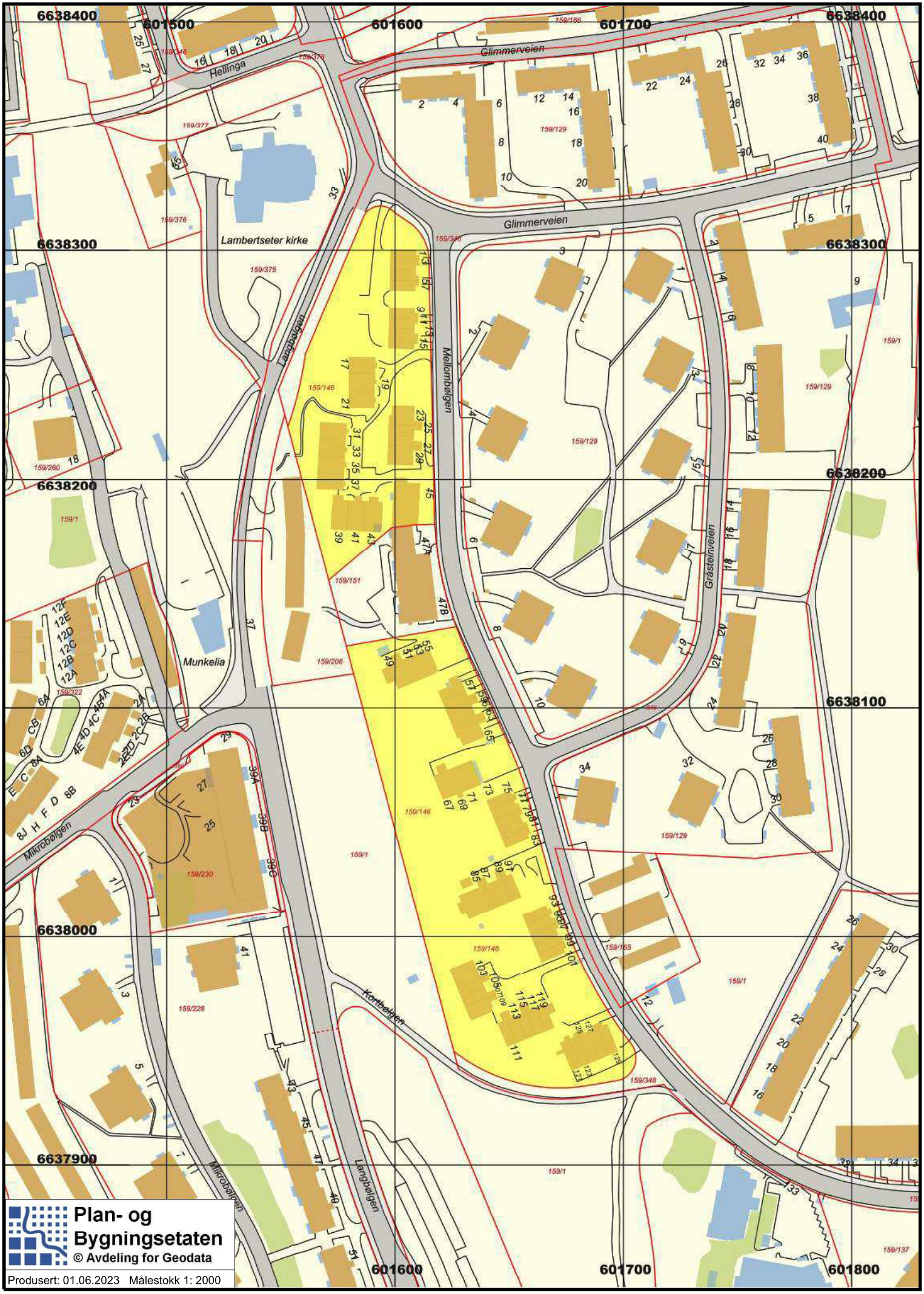
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

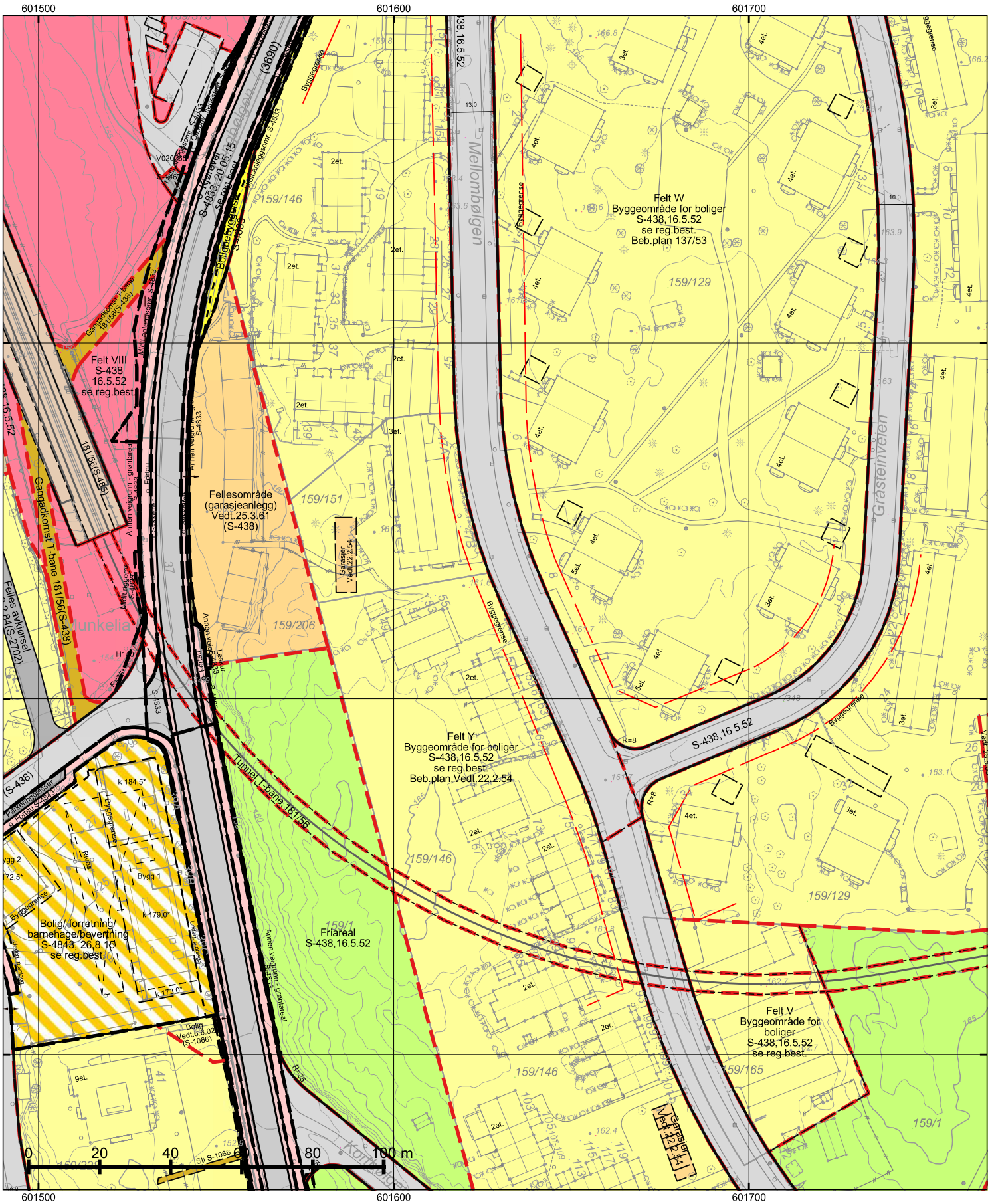
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 01.06.2023 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

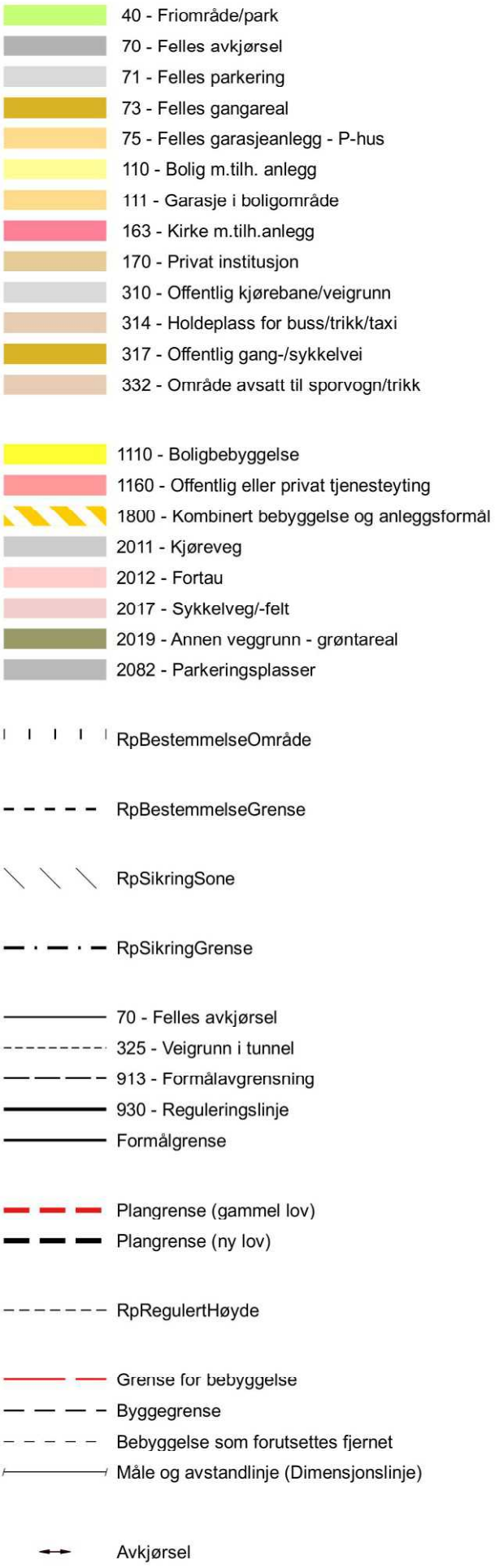
PlottID/Best.nr: 120002/ 86472384
Adresse: MELLOMBØLGEN 7
Gnr/Bnr: 159/146

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001746
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

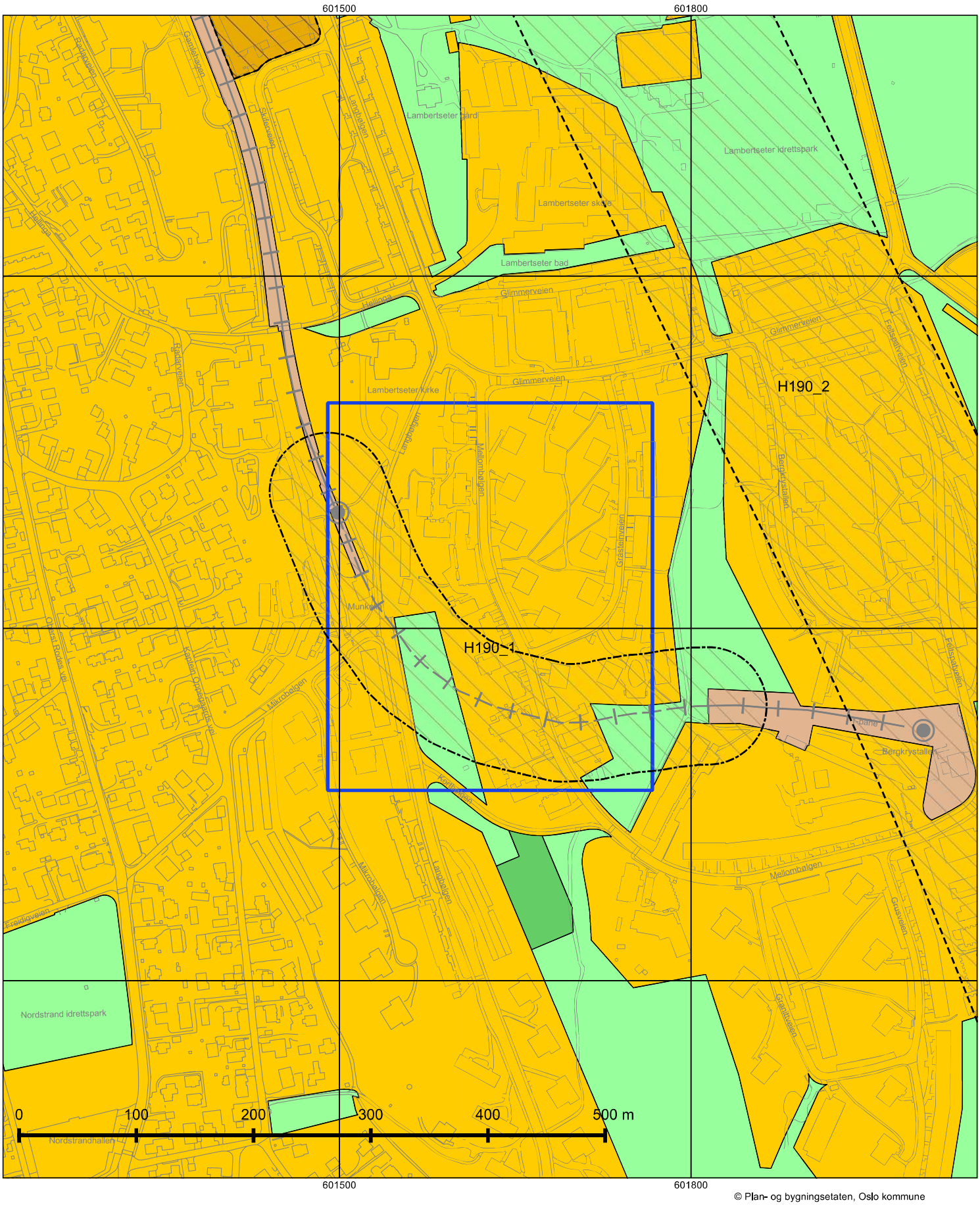
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 120002/ 86472384
Adresse: MELLOMBØLGEN 7
Gnr/Bnr: 159/146

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001746
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 120002/86472384
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

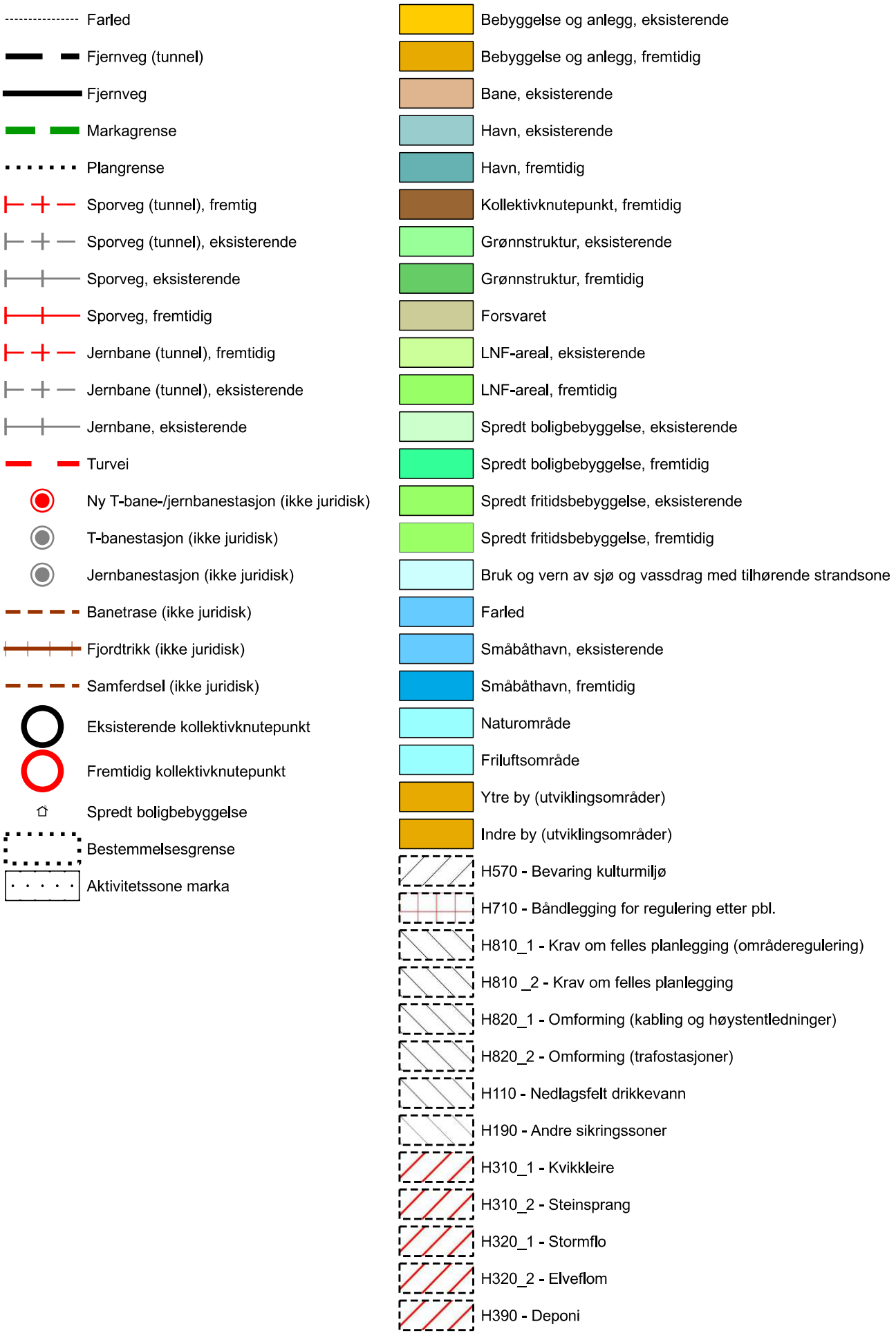
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4833

HOVEDSYKKELRUTE I LANGBØLGEN MELLOM LAMBERTSERVEIEN OG NORDSTRANDVEIEN.
Detaljregulering

Vedtaksdato: 20.05.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201200590
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANGBØLGEN PÅ LAMBERTSETER
mellom Lambertseterveien og Nordstrandveien

§ 1 Avgrensning
Regulert område er vist på plankart merket OIS-201200590, datert 01.10.2013, og revidert 22.10.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privattjenesteyting

Grønnstruktur:
- Friområde

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjørevei
- Fortau
- Sykkelfelt
- Annen veigrunn -teknisk anlegg
- Annen veigrunn -grøntareal

Hensynssone:
- (H-140) - frisiktsone

Bestemmelsesområde:
- Midlertidig rigg og anleggsområde

§ 3 Midlertidig anleggsområde
Arealer avmerket som midlertidig anleggsområde kan benyttes til anleggsvirksomhet i byggeperioden. Senest ett år etter at anlegget er avsluttet, skal området være ryddet og istandsatt og midlertidig regulering faller bort.

§ 4 Holdeplasser
Innenfor arealer regulert til kjørevei kan det etableres holdeplasser for buss.

§ 5 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming legges til grunn ved den videre detaljeringen av tiltakene; med vekt på dekke, kanter/terskler, synlighet, mv.

§ 6 Bebyggelse, anlegg og grønnstruktur
Arealene gis reguleringsbestemmelser som den til enhver tid tilliggende plan.

§ 7 Frisiktsone
Sikthindrende vegetasjon, gjenstander, skilt eller konstruksjoner skal ikke forekomme innenfor de frisiktlinjene merket i plankartet.

§ 8 Overvann
I anlegget innarbeides lokal overvannshåndtering.

§ 9 Utforming
Ved prosjektering og gjennomføring skal det legges opp til i størst mulig grad å bevare veiens hovedpreg og de strukturelle kvalitetene av kulturhistorisk interesse, som tidstypiske forhager til blokkbebyggelsen langs Langbølgen mellom Skiferveien og Hellinga, naturterreng med fjellknauslandskap mot Lambertseter kirke, og større trær. Vegetasjon som ikke hindrer gjennomføring av tiltaket skal søkes bevart, og skal sikres i anleggsperioden. Ved inngrep i forhager skal beplantning og utforming gjenetableres så langt det er mulig.

§ 10 Dokumentasjonskrav
For strekningen mellom Skiferveien og Munkelia T-banestasjon skal det sammen med rammesøknad sendes inn landskapsplan som viser detaljert opparbeidelse og utforming. Planen skal vise eksisterende og framtidig vegetasjon, terrengbehandling, murer og gjerder.

Det skal utarbeides marksikringsplan for den delen av Lambertseter kirkepark mot Langbølgen som omfattes av registrert biologisk mangfold, naturtype klasse A - nasjonal verneverdi. Planen skal også vise og beskrive hvordan naturmangfold og terreng ivaretas under byggeperioden.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.05.2015, sak 111. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.05.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

V220254

Bebyggelsesplan for Blåfjellet, vestsiden

V220254 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 195403691

Vedtaksdato: 22.02.1954

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Mellombølgen 7

Nabolaget Pynten - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	12 min 1 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	19 min 1.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	23 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blåfjellet Linje 4B, 4N	1 min 0.1 km
Munkelia Linje 1, 4	3 min 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	20 min 1.7 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.9 km

BARNEHAGER

Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år... 72 barn	4 min 0.4 km
Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.4 km
Mellombølgen barnehage (0-5 år) 217 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lambertseter	5 min
Kiwi Lambertseter Senter	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	6 min
Boots apotek Lambertseter	7 min
Lambertseter Vinmonopol	7 min

SPORT

Lambertseter idrettsanlegg	4 min
Mikrobølgen ballplass	6 min
SATS Lambertseter	6 min
EVO Lambertseter Senter	9 min

«Kort vei til senter, matbutikker og t-bane/buss. Koselig, rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

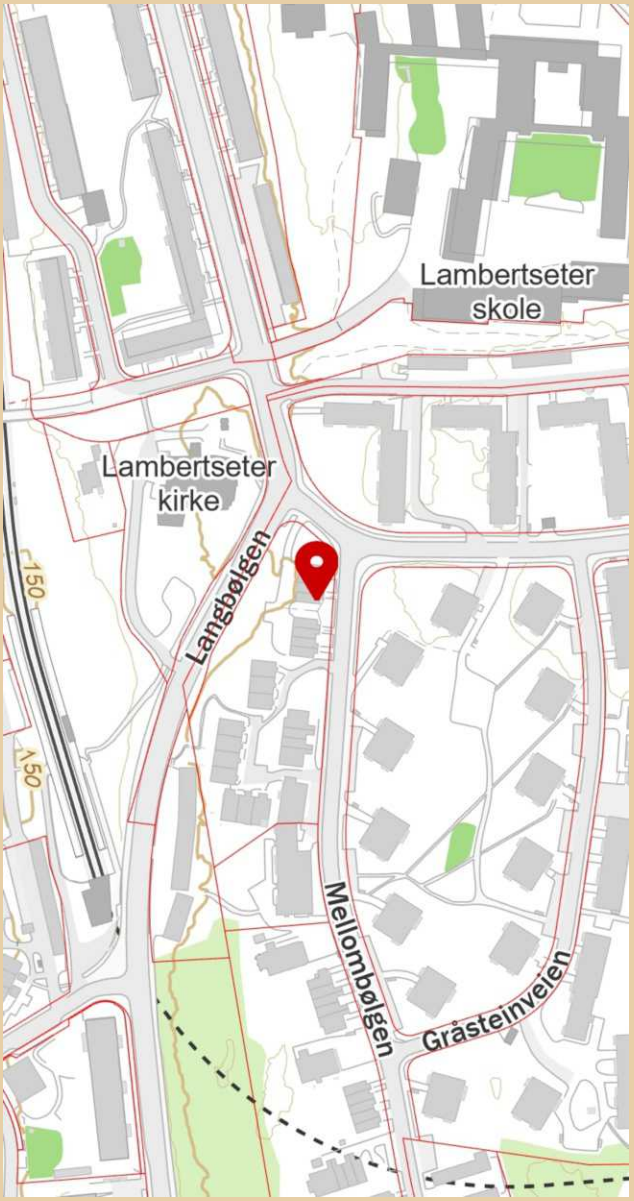
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Mellombølgen 7, 1157 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 146, andelsnr. 64 i BLÅFJELLET BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260246

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@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.
