

The image shows a bright, empty room with light-colored wood flooring. On the left, a white-framed balcony door is open, revealing a balcony with a glass railing and a view of other buildings. To the right, a doorway with a wooden frame leads to another room with blue walls and green wainscoting. A small, modern light fixture is mounted on the ceiling. The overall atmosphere is clean and bright.

aktiv.

Høybråtenveien 17A, 1055 OSLO

**Arealeffektiv 3-roms med balkong
- Oppussingsobjekt - Varmtvann
inkl. - Rolig og populært
boligområde**



Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444

E-post ove@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 252 632,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 3 252 234,-
Felleskostn.: Kr 4 865,-
Selger: Astrid Bergljot Flem

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 60/60 kvm
Tomtstr.: 9667 m²
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 922
Andelsnr.: 286
Oppdragsnr.: 1104250116

Arealeffektiv 3-roms på Høybråten med balkong. Oppussingsobjekt.

Velkommen til denne arealeffektive leiligheten på Høybråten. Denne 3-romsleiligheten ligger i et rolig og familievennlig område med gode solforhold. Området tilbyr nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport, samt flotte turmuligheter og et hyggelig nærmiljø.

Leiligheten ligger i 3. etasje og den har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod. Boligen krever oppussing for å oppnå dagens krav til standard. Sydvendt balkong med flislagt gulv gir en fin uteplass. Det følger med én bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	65
Budskjema	187

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 60 m² Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m² Balkong.

Ikke målbare arealer

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Det var ikke tilgang til bod på befaringsdagen. Det er sannsynlig at det følger med en bod til leiligheten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9667 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Fellesområdene er opparbeidet med asfalterte internveier, sittegrupper, lekeapparater, plenarealer, trær, prydbusker og diverse beplantning.

Beliggenhet

Høybråtenveien 17A ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Høybråten i Oslo kommune. Ved å bo på Høybråten har du nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Stovner og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall og golfbane med treningsgreen, golfkro og proshop.

I Østmarka og Lillomarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken en populær alpinbakke. Verdensparken ligger også på Furuset, og har sittegrupper, grillplass, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Langvannet med fin, langgrunn badeplass. Her kan du også gå på skøyter om vinteren. Lørenskog kommune stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Samt at det er store muligheter å ta seg innover i Lillomarka og Nordmarka fra eksempelvis Stovner og Ammerud. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan populære Lørenskog Hus anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole.

I området ved Lørenskog togstasjon, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet, alltid gøy!

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Høybråten, Joker Høybråten eller Joker Starveien. Metro Senter, Triaden Storsenter, Strømmen Storsenter og Stovner senter har også et bredt utvalg av butikker ligger en kort kjøretur unna. Utover dette er det gangavstand til tannklinikk, fysikalsk institutt, legekontor og post i butikk.

Haugenstua togstasjon ligger ca 13 minutters gange unna, med hyppige avganger til bl.a. Oslo S og Lillestrøm. Nærmeste bussholdeplass er Høystakkveien som ligger ca. 170 m fra eiendommen. Med bil tar det ca. 7 min til Lørenskog, 12 min til Økern, 19 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Christian Blom Kjerulf

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokken har bærende konstruksjoner i betong. Bygningen er fundamentert med betongsåle på ukjent byggegrunn. Veggkonstruksjonen består av bindingsverk mellom betongelementer, og fasadene er kledd med fasadeplater. Taket er en flat konstruksjon som er tekket med folie eller lignende. Etasjeskillerne i bygget er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt balkongdør i tre. Leiligheten har en syd-vendt balkong i betongkonstruksjon med flislagt gulv.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Eldre dør med aldersrelatert slitasje.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dørene har slitasje

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

- Kjøkken - 3. etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Mye slitasje stort sett på alle overflater.

- Våtrom - 3. etasje > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av den alder og tilstand at det MÅ påregnes full oppgradering før videre bruk.

Det er ikke borret hull i vegg da det er funnet høye fuktsøkverdier sted på vegg i dusjsone, også mot boden.

- Kjøkken - 3. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkenet bærer preg av slitasje og flere fronter som ikke er montert som tiltenkt

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: El anlegget er fra byggeår og det er løsninger som gir både berøringsfare og løsninger som ikke er forskriftmessig utført. Store tiltak/ utslsiftinger på el. anlegget må påregnes.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2004.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: IHaber opus iug

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja

Beskrivelse: Rdrforwes 1 2028

Innhold

BRA-i 60 kvm: Stue, kjøkken, bad, entré, bod og 2 soverom

TBA 4 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken 3. etasje:

Kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Flere fronter er ikke montert som tiltenkt. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 3. etasje:

Bad fra 1977 med malte overflater. Rommet er utstyrt med badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, belegg og malt flislagt gulv.

Vegger: Malte flater og brystpanel.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra 1977. Stoppekraner er plassert i bad.
- Avløpsrør: Avløpsrør av støpejern fra 1977. Hoved soilrør er kledd med strømpeløsning, noe som er synlig i sluket.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er plassert i felles oppgang og er utstyrt med skrusikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Etter at rørlegger firmaet gjennomførte årskontroll i 2025, ble det avdekket feil og mangler i berederrommene. Rørlegger firmaet jobber kontinuerlig med å utbedre de feil og mangler som ble avdekket. Det vil blant annet bli skiftet noen varmtvannsberedere.

2024:

- Styret utførte rehabilitering høsten 2024. Gjesteparkeringen, samt veien ut fra begge garasjer og helt opp mot hovedvei, ble asfaltert. Det ble utført utbedringer og vedlikehold av ristene i garasjeportene, og i tillegg ble det lagt varmekabler utenfor nedre og øvre garasjeport.
- Våren 2024 har EDA elektro installert nye sensorstyrte lys i øvre og nedre garasje. De har også skiftet lys i trappegangen i garasjene, oppgangene ved postkassene, samt 1 etg. i blokkene.
- Rørfornyning
- Firmaet har lagt ut falske døde måker på takene for å gjøre det mindre fristende for måkene å slå seg ned hos oss. De fjernet også reir fra året før.

2013:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring Asa

Freutind

Polisenummer

93458473

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strømforbruk i 2024 var kr ... og ... kWh. Forbruk vil variere.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 877 933

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 511 733

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert). Innmelding i Obos, kr 500,-.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, kabel-tv/bredbånd grunnpakke, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmester, trappevask, drift og vedlikehold m.m. Listen er ikke uttømmende.

- Totalbeløp felleskostnader: 4 865 kr i måneden
- Trappevask: 109 kr i måneden
- Felleskostnader: 4 756 kr i måneden

Felleskostnadene økte med 5,3% fra 01.01.2026. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 865

Andel Fellesgjeld

Kr 252 632

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

10.12.2025

Andel fellesformue

Kr 16 764

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørnheim Borettslag

Organisasjonsnummer

951555738

Andelsnummer

286

Om borettslaget

BJØRNHEIM BORETTSLAG ligger i Oslo kommune og består av 382 andelsleiligheter.

Selskapets organisasjonsnummer er 951555738, og forretningsfører er OBOS.

Borettslagets hjemmeside er <https://vibbo.no/bjornheim>.

Borettslaget er sameier i Sameiet Furuset Vaktmestersentral hvor andelen er 16,93 %.

Fra 01.05.2025 ble borettslaget tilknyttet Frode Gran Service AS etter at Furuset Vaktmestersentral ble lagt ned. Borettslaget har også en avtale med Renholdsbyrået AS om vask av trappeoppganger og fellesarealer.

Vedtatte saker:

- Rørfornyelse med låneopptak (45 000 000).
- Det nye styret inviterer alle beboere til beboermøter to ganger i styreperioden, første gang på høsten og andre gang i første kvartal av året. På disse beboermøter kan man også ha temaer om brannverninformasjon samt informasjon om hva nærpoltiet kan bisto beboere med.
- Det nyvalgte styret undersøker med Gransletta borettslag om hvilken effekt kameraovervåkingen har ved deres brønner.
- Det nye styret kontakter et egnet firma som kan komme med et løsningsforslag og et økonomisk overslag over hva tiltaket kan koste. Dette må utføres innen 1. november 2025. Det nye styret må deretter vurdere om borettslagets økonomi tilsier om dette kan gjøres.
- MC-plasser i garasjen: Opprette dedikerte plasser for motorsykler i garasjen. Dette kan være et antall tilpasset dagens behov, med mulighet for utvidelse hvis etterspørselen øker.
- Sak gjelder endring av husordensregler. Vedtatt med alminnelig flertall. Endre vedtektene / Eller spesifisere i melding fra styret at det tilateså kunne oppbevare takstativ, sykkelstativ og henge en takboks på vegg på egen parkeringsplass.
- Endre vedtektene for at man kan kunne bestemme selv hvordan man disponerer sin egen parkeringsplass. Forutsatt at gjenstander nevnt i sak 26. Kjøretøy med naturlig tilbehør.

- Tillegg til vedtektene om andelseiers vedlikeholdsplikt: Andelseier plikter å søke styret ifm. rehabilitering av bad.
- Tillegg til husordensregler om andelseiers vedlikeholdsplikt: Andelseier plikter å søke styret ved oppussing av bad.
- Husordensregel 2.9 oppdateres med oppdatert informasjon.
- Husordensregel 2.10 oppdateres.
- Punkt om Furuset Vaktmestersentral slettes i vedtektene.

Pågående saker:

- Styret har et sterkt fokus på å holde en sunn økonomi i borettslaget, vi må derfor prioritere de viktigste tingene først slik som nødvendig vedlikehold.
- Rørfornyng: Rørfornyelsen var planlagt å starte våren 2024 og avsluttes 2026/2027. Det vil bli egne beboermøter for hver oppgang i forkant. Det vil også bli befarng i alle leiligheter i forkant av at arbeidet kommer i gang.
- Styret jobber med en oppdatert versjon av det heftet som tidligere har vært utlevert til alle beboere.
- Vedlikehold av betongsøyler i garasjen: Utbedring av bunnen av betongsøyler og vegger ut mot kjørebane i øvre og nedre parkerings garasje var et nødvendig vedlikehold å prioritere.
- Oppgradering av Wifi i garasjen: Wifianlegget i garasjen ble byttet ut for å sikre en mer stabil signalstyrke på laderne.
- Utskifting av åtte brannskap i garasjen: I forbindelse med årskontroll på VVS, avdekket Høybråten Rørleggerbedrift at det var et vesentlig avvik på 6 av 8 brannskap i garasjen. Det ble derfor vedtatt at disse skulle skiftes ut.
- Berederrom/Utskifting varmtvannsberedere: Etter at rørlegger firmaet gjennomførte årskontroll i 2025, ble det avdekket feil og mangler i berederrommene. Rørlegger firmaet jobber kontinuerlig med å utbedre de feil og mangler som ble avdekket. Det vil blant annet bli skiftet noen varmtvannsberedere.
- Asfaltering garasje vei, gjesteparkeringen med mer må oppdateres: Vår/sommer 2024 ble derfor garasjeveien og gjesteparkeringen ny asfaltert. Det ble innhentet tilbud fra to leverandører, og styret besluttet å bruke HTV.
- Elbillading: For å forbedre dette har vi oppdatert deler av vårt wifi-anlegg for å stabilisere forbindelsen som sikrer at flere ladestasjoner kan være oppkoblet samtidig.
- Bytte av lys i garasjene, trappeoppgang og fellesrom kjeller: Våren 2024 har EDA elektro installert nye sensorstyrte lys i øvre og nedre garasje. De har også skiftet lys i trappegangen i garasjene, oppgangene ved postkassene, samt 1 etg. i blokkene.
- Innglassing av verandaer: Per 23.04.25 venter vi fortsatt på svar fra kommunen angående søknaden om innglassing etter at styret startet prosessen med innglassing i samråd med Glassy i andre halvdel av 2024.
- Gebyr ved brudd på husordensregler: I 2024 startet styret med å kreve inn gebyr ved brudd på husordensreglene, dette ble gjort fordi det har vært et stort problem de siste årene at husordensreglene generelt ikke overholdes.

- Tiltak/forebygging måker: Styret har inngått en avtale med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll for å se om vi kan begrense antall måker som holder til i borettslaget.
- Befaring/vedlikehold steniplatene på byggene: Styret har registrert at enkelte av steniplatene på våre fasader både har sprukket og er i ferd med å løsne. Styret vil med hjelp fra Frode Gran gjennomføre en befaring og se på muligheter for å kunne utføre tiltak.
- Fellesgarasjene: I tillegg har styret hatt en gjennomgang med mål om å merke alle garasjeplassene på nytt med leilighetsnummer.

Ifølge styreleder er det uklart hvor mye som gjenstår av låneopptak, borettslaget kommer bare til å ta opp det de trenger. Foreløpig er det tatt opp 15 mill av et budsjett på 45 mill.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 11515011, Husbanken
 Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Rentesats per 10-12-2025: 4.27% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 181
 Saldo per 10-12-2025: kr 101264668
 Andel av saldo: kr 190333.38
 (siste termin 01-01-2041)
 Flytende rente rente
 IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208332368, OBOS Boligkreditt AS
 Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Rentesats per 10-12-2025: 4.99% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 346
 Saldo per 10-12-2025: kr 33139890
 Andel av saldo: kr 62298.63
 (siste termin 30-09-2054)
 Flytende rente rente
 IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av OBOS, forkjøpsrett.

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (2 010 300,-)

Årsresultat for 2024: -2 527 549,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Rørfornyelse med låneopptak (45 mill) som vil innebære en økning på felleskostnadene på ca. 12,5%.

Felleskostnadene øker med 5,3% fra 01.01.2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret skal undersøke effekten av kameraovervåkning ved avfallsbrønner.

Styret skal kontakte et firma for å få et løsningsforslag og økonomisk overslag for et tiltak.

Varmekabler i bakken fra nedre- og opp Høybråtenveien.

Ny trapp mellom Høybråtenveien 31 og 33.

Opprydning av gamle sykler/barnevogner.

En oppmerksomhet ved dødsfall for beboere som har bodd sammenhengende i minst 50 år i borettslaget.

Merking av biloppstillingsplasser.

Montering av fartsdempere i fellesgarasjer og på gangveier.

Oppgradering av brannsikkerheten i fellesgarasjene.

Tilrettelegging for MC-parkering i borettslaget.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Generelt er det ikke tillatt å holde dyr i Bjørnheim Borettslag. Dyrehold tillates kun i henhold til Lov om burettslag § 5-11. Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere. Lufting av hund og katt er ikke tillatt på borettslagets område. Båndtvangen gjelder hele året for hunder og katter i Bjørnheim Borettslag. Regelen om fjerning av ekskrementer gjelder uavkortet. Ved gjentatte klager over mislighold ved beboers dyrehold, kan styret nekte videre dyrehold. Eier av dyr er erstatningspliktig for skader dyret forårsaker.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde sin boenhet, og andre rom og annet areal som hører boenheten til, i forsvarlig stand.

Vedlikeholdsplikten gjelder dører, vinduer, innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftninger.

Dette gjelder 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, innvendige dører med karmer og egen tilkopling til felles infrastruktur for lading av el-biler.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i sin boenhet som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

Andelseieren har 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.

Andelseieren har ansvaret for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former, og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Andelseieren skal holde sin boenhet fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr i sin boenhet, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

Andelseier plikter å søke styret ifm. rehabilitering av bad.

Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukkingsapparat og røykvarsler i stand.
Brannslukkingsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget og må ikke fjernes ved flytting.

Beboerne har ansvaret for å jevnlig rense avtrekksventilene for å sikre god effekt.

Våtrom skal luftes ved mye damp, og avtrekkskanal skal stå åpen, slik at fuktskader unngås.

Varmeovnene skal holde vinduene fri for å is i vinterhalvåret, samt unngå fuktskade på vindusveggen og vinduskarmen.
Skader i denne sammenheng vil være beboers sitt ansvar.

Ved plutselige skader i boenhetene, for eksempel vannlekkasje, skal beboerne selv, etter beste evne, prøve å begrense skaden ved å skru igjen vanntilførselen.

Eier må sørge for å holde garasjeplassen fri for avfall.

Dugnad

Alle beboere må medvirke til å holde borettslaget pent og ryddig. Alle må rydde etter seg, sin familie og sine gjester. Beboere skal sette ut det som skal kastes samme dag som komprimatorbilen kommer. Det er viktig at alle som skal kaste søppel, kommer ut og hjelper til.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 922 i Oslo kommune. Andelsnr. 286 i Bjørnheim
Borettslag med orgnr. 951555738

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/107/922:

16.07.1986 - Dokumentnr: 42978 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2007 - Dokumentnr: 291084 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om kabelanlegg.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra netteier.
Med flere bestemmelser

05.08.1975 - Dokumentnr: 14377 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:322

17.11.1975 - Dokumentnr: 927042 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.107 bnr.923 og 936.

04.07.1977 - Dokumentnr: 14649 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:253 Snr:5-31
Gjelder denne registerenheten med flere

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
Boligblokk, datert 29.08.1980
Innglassing av balkonger, datert 16.12.1993
Fasadeendring, datert 30.10.2013

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegningene fra kommunen. Det er blitt etablert et soverom i en opprinnelig spise- og stue, ved å sette opp vegger mot stue og kjøkken. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan 383/73 (plan-ID 38373), som er en bebyggelsesplan som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.. 21.08.1973

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Det er registrert et planarbeid i et nærliggende område med referanse 202102096/202300230, som var på offentlig ettersyn fra 6. april til 30. mai 2022. Det er også nedlagt et midlertidig forbud mot tiltak i dette området med referanse 202204703/202304720.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

252 632 (Andel av fellesgjeld)

3 242 632 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 252 234 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 261 134 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 263 934 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 602

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,5% av salgssum. I tillegg kommer kr 62 000,- og utlegg kr 22 575,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

06.01.2026

























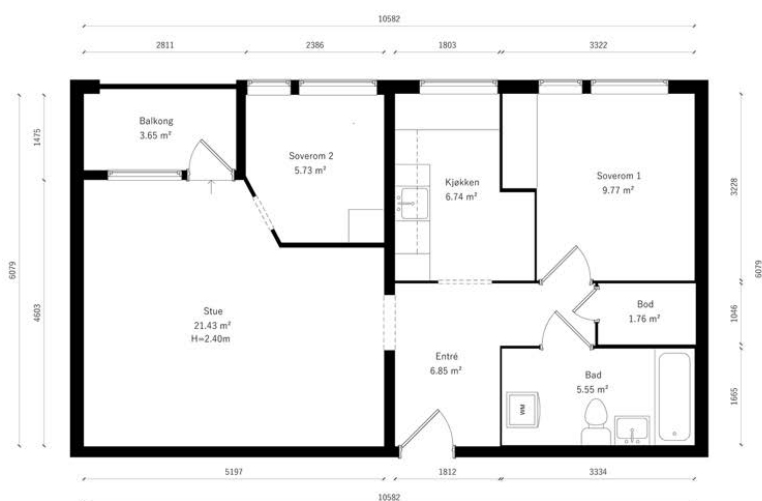








Plantegning



Høybråtenveien 17a

3.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Høybråtenveien 17 A, 1055 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 107, bnr. 922

Andelsnummer 286

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 31.12.2025

Oppdragsnr.: 18554-1862

Referansenummer: LI4670

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



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.

West Takst og rådgiving as

Rapportansvarlig

Christian Blom Kjerulf
Uavhengig Takstingeniør
cbk@taksthuset.no
920 34 854



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

Takstmannen har ikke fått opplysninger om evt. soppangrep, lekkasjer eller råteskader ut over hva som evt. fremkommer i rapporten. Det er videre ikke opplyst om det foreligger offentlige bygningsmessige eller tekniske påbud på eiendommen ut over det som evt. fremkommer i rapporten. Det er ikke innhentet offentlige søknader eller godkjenninger på eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Bærende konstruksjoner i betong. Bindingsverk mellom betongelementer. Fasader med fasadeplater. flatt tak tekket med folie e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

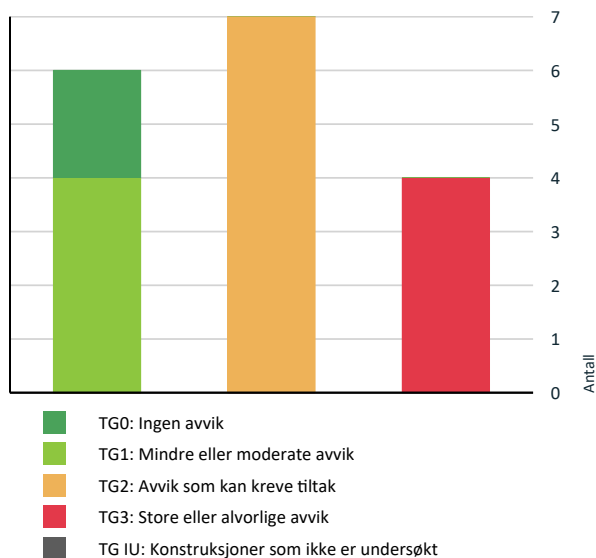
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er tatt deler av stuen og bygget et soverom.

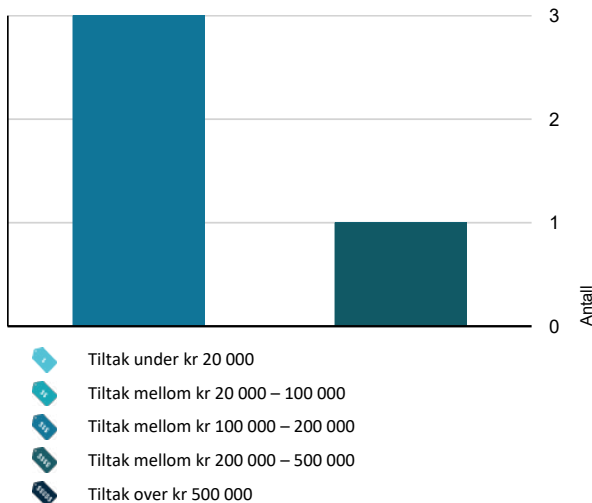
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt måle høyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbare datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør med aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

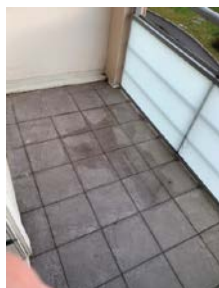
- Tiltak:

Det bør påregnes ny dør omm så lenge. Da anbefales det å montere dør som er brann- og lydklassifisert



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til syd-vestt balkong i betongkonstruksjon. Flislagt gulv



Oversiktsbilde



Markise

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

Overflater

Gulv med parkett, laminat og belegg. Malt flislagt gulv

Vegger med malte flater og brystpanel. Malte overflater i bad

Himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mye slitasje stort sett på alle overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater er av den tilstand at det må påregnes å skifte samtlige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1977

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering eller utskifting bør påregnes

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad med badekar, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er av den alder og tilstand at det MÅ påregnes full oppgradering før videre bruk. Det er ikke borret hull i vegg da det er funnet høye fuktsøkverdier sted på vegg i dusjsone, også mot boden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det kan ikke utelukkes skade i omkringliggende konstruksjoner som kan medføre merarbeid utover selve oppussing av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde



Manger blandebeholder til badekar/ dusj

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må totalrenoveres.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Enekkjøkkeninnredning med malte fronter. Benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

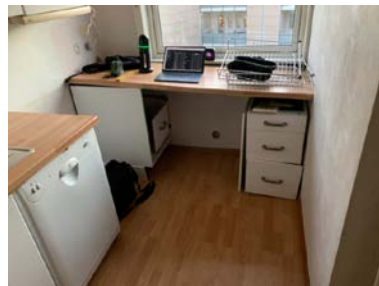
Kjøkkenet bærer preg av slitasje og flere fronter som ikke er montert som tiltenkt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes nytt kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



3. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Avtrekksløsning bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekraner plassert i bad.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Røropplegget i kjøkken



Originale kobber vannrør



Mangler blandebatteri for badekar/ dusj



Stoppekraner

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Det er opplyst egenerklæringsskjema at hoved soilrør ble kledd med strømpeløsning. Dette er synlig i sluket. Det er likevel vurdert til tg grunnet rørenes alder på enkelte internrør

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med skrusikringer.

Generelt om anlegget

1. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Ja El anlegget er fra byggeår og det er løsninger som gir både berøringsfare og løsninger som ikke er forskriftmessig utført. Store tiltak/utslisfingering på el. anlegget må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



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

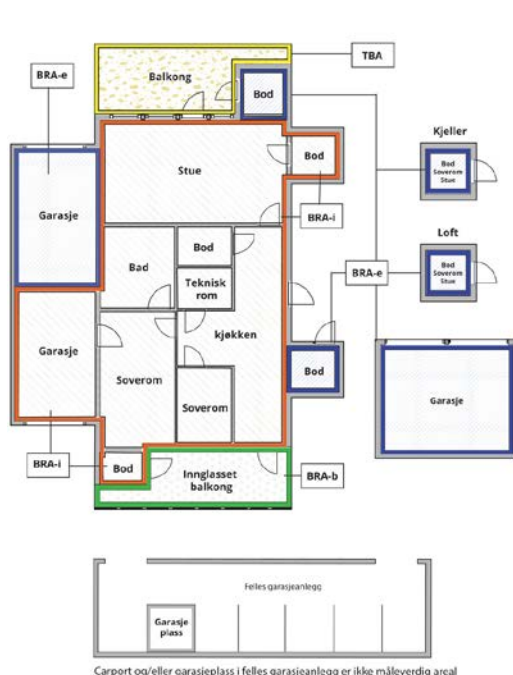
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	60			60	4
SUM	60				4
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, entré, bod		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Det var ikke tilgang til bod på befaringsdagen. Det er sannsynlig at det følger med en bod til leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er tatt deler av stuen og bygget et soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	58	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	922		0	9667.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høybråtenveien 17 A

Hjemmelshaver

Bjørnheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3140/BJØRNHEIM BORETTSLAG	951555738	3140	Obos	Flem Astrid Bergljot

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
286	27 900	16 764 31.12.2024	252 632 10.12.2025

Kommentar

Opplysninger innhentet fra brev fra forretningsfører tilsendt av megler pr. mail.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til boligselskapets tomtengrense. Internveier til oppgangene.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med bl.a plen og prydbusker.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	93458473			
Kommentar Iht. meglerbrev sendt pr. e-post av megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Info om tomteareal o.l.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	
2	31.12.2025	Tilføyd dokumentasjon som er benyttet

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/LI4670>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Altiv Eiendomsmegler	Oppdragsnr.	1104250118
Adresse	Haugvæien 17 B		
Postnr.	1055	Sted	Oslo
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24 År 1 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Fremtind	Polise/avtalenr.
Selger 1 Fornavn	Astrid Begjot Flen	Etternavn	Flen
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Trenger oppussing
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Rørfornyet i 2025
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse Strømpe i rør
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse i regi av borettslaget
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	16.12.25	Sted	Oslo
------	----------	------	------

Signatur selger 1:

Arvid B. Flem

Signatur selger 2:

Nabolagsprofil

Høybråtenveien 17A - Nabolaget Bjørkheim - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Husdyreiere



Offentlig transport

Høybråten kirke Linje 64	4 min 0.3 km
Furuset Linje 2	12 min 1 km
Haugenstua stasjon Linje L1	13 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 12.8 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	6 min 0.5 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	14 min 1.3 km
Furuset skole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	17 min 1.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	13 min 7.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Naboskapet

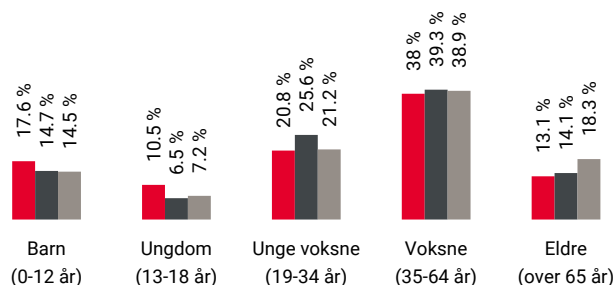
Høflige 59/100



Kvalitet på skolene

Bra 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkheim	1 121	469
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjørnheim barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Christiania Barnehave Høybråten (1-5 ... 53 barn	5 min 0.5 km
Gransletta barnehage (1-5 år) 86 barn	6 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Høybråten Post i butikk, søndagsåpent	8 min 0.7 km
Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	10 min 0.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



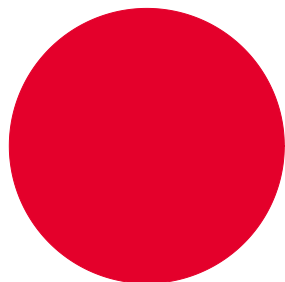
Støynivået

Lite støynivå 78/100

Sport

⚽	Haugen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 🚶 0.6 km
⚽	Furuset idrettshall Aktivitetshall	10 min 🚶 0.8 km
🏊	Actic Furuset Senter	10 min 🚶
🏊	Mudo Furuset	11 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

«Gode naboer. Store grøntområder.»

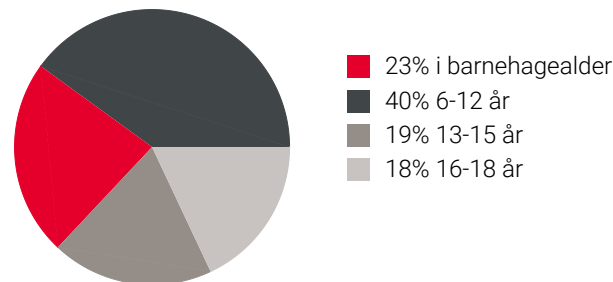
Sitat fra en lokalkjent



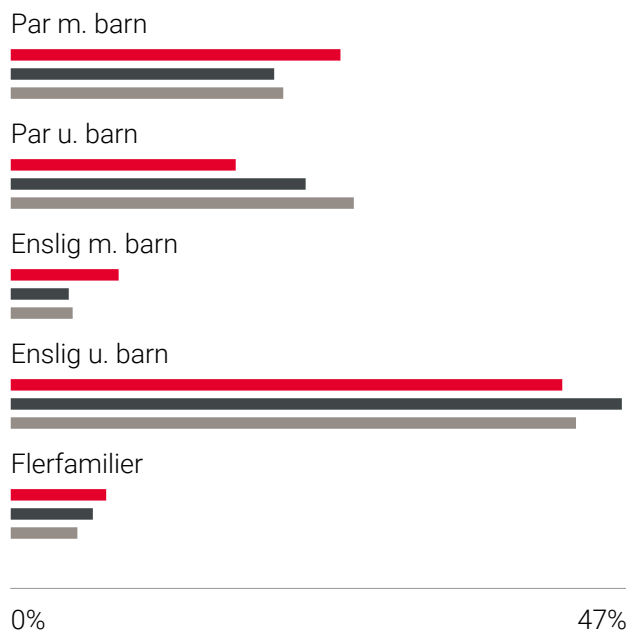
Varer/Tjenester

📍	Furuset Senter	10 min 🚶
📍	Vitusapotek Furuset	10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

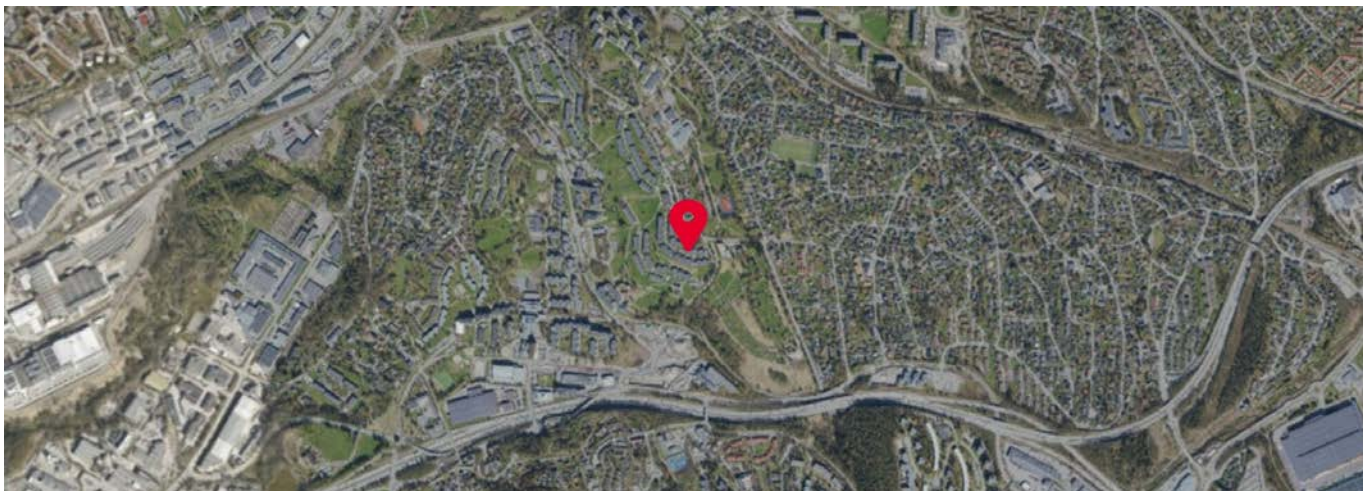


0% 47%

■ Bjørkheim
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Vedtekter for Bjørnheim borettslag organisasjonsnummer 951555738

Vedtektene ble sist vedtatt på ordinære generalforsamlinger 23.05.2006, 03.06.2013 og 06.05.2019, 02.06.2022, 25.05.2023, 28.05.2024 og 21.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- a) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- b) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

- a) Andelene skal være på kroner 100,-
- b) 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 én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- c) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 - 1. Stat.
 - 2. Fylkeskommune.
 - 3. Kommune.
 - 4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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
- d) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.
- e) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år, for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- f) 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.

- g) En andelseier skal, ved forespørsel, få utlevert et eksemplar av vedtektene til Bjørnheim borettslag.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- a) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- b) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- c) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- d) Nekte 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.
- e) 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.
- f) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en 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

- a) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av OBOS, forkjøpsrett.
- b) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

- a) 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.
- b) 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. Lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst to år
- de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3

3.3 Behandlingsregler og frister

- a) 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 (b), se borettslagsloven § 4-15 første ledd.
- b) 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.
- c) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- d) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på nettsidene til borettslaget eller på annen lignende måte.
- e) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede, skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, 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
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje
- fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren
- 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 (se borettslagsloven §4.12)
- når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse
- når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

4. Borettslag og overlating av bruk

4.1 Boretten

- a) 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.
- b) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- c) 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.
- d) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk (Borettslagsloven §5)

- a) 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 borettslagsloven § 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 ekteskapsloven §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.

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.

- b) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- c) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- d) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- e) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6.1 (c).

4.3 Bygningsmessige arbeider

- a) 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.
- b) 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-antenn, parabler, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- a) Den enkelte andelseier skal holde sin boenhet, og andre rom og annet areal som hører boenheten til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten gjelder dører, vinduer, innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- b) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftninger. Dette gjelder
 - 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
 - innvendige dører med karmen
 - egen tilkøpling til felles infrastruktur for lading av el-biler
- c) Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- d) Oppdager andelseieren skade i sin boenhet som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.
- e) Andelseieren har 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.
- f) Andelseieren har ansvaret for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former, og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- g) Andelseieren skal holde sin boenhet fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr i sin boenhet, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.
- h) Innglassing av verandaer: andelseiers egenmonterte installasjoner.
Det er ikke adgang til å ha eller legge fliser, innglassinger, markiser eller montere andre faste installasjoner på eller i forbindelse med balkongene, uten avtale med styret.
Styret kan gi samtykke til installasjoner dersom andelseiere skriftlig påtar seg ansvar for å vedlikeholde egenmonterte installasjoner slik at det ikke oppstår skader på bygningsmassen. Borettslagets generalforsamling står fritt til å beslutte endringer av fasaden selv om disse skulle innebære at innglassinger eller andre egenmonterte installasjoner må fjernes og ikke kan gjenoppføres. Styret kan for øvrig kreve egenmonterte installasjoner fjernet for andelseiers regning om det foreligger saklig behov for det. Om andelseier selv ikke fjerner tiltaket innen en rimelig frist styret setter, kan styret besørge tiltaket fjernet for andelseiers regning og risiko.

- i) Andelseier plikter å søke styret ifm. rehabilitering av bad. På Vibbo finner du nærmere informasjon og dine plikter, videre finner du et eget søknadsskjema som du må fylle ut og sende inn til styret for saksbehandling.
- j) Andelseiere har frihet til å disponere egne parkeringsplasser etter eget ønske, så lenge det kun omfatter kjøretøy og dens naturlige tilbehør. Andelseiere er selv ansvarlige for alt løsøre på ens egen parkeringsplass.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- a) 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.
- b) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- c) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også
 - utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter
 - ytterdører
 - reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
 - infrastruktur for lading av el-biler

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

- d) av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

- a) 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.
- b) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for eventuelle skader på innbo og løsøre.
- c) Borettslaget og den andelseieren som er påført skade kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- d) 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

- a) 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.
- b) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- c) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk (fremleie) betales av den andelseier som har søkt.

6.2 Betaling av felleskostnader

- a) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- b) 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 besluttet 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

- a) 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.
- b) 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 dets vedtak

8.1 Styret

- a) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og bestå av minst to og høyst fire andre medlemmer og inntil fire varamedlemmer.
- b) Styreleder velges for 2 (to) år.
- c) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styremedlemmer velges på rulling, dvs at halvparten av styremedlemmer er på valg hvert år.
- d) Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- e) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

- a) 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.
- b) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- c) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

- a) 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.

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.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

- a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- b) 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

- a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- b) 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.
- c) 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.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

- a) 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.
- b) 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.
- c) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

- a) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- b) 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

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

- a) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- b) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslaglovens § 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

Hvis ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR BJØRNHEIM BORETTSLAG
Revidert 2.mars 2020

Innhold

1	Formålet med husordensreglene.....	2
2	Generelle fellesregler:	2
2.1	Informasjon om hvem som bor i boenheten:	2
2.2	Bruk av fellesrom	2
2.3	Fremleie eller bruksoverlating.....	2
2.4	Dyrehold.....	2
2.5	Vedlikehold av leiligheten.....	2
2.6	Vask av trapper og ganger	3
2.7	Vakthold - særskilt overvåking.....	3
2.8	Fellesanlegg for tv og radio	3
2.9	Kontakt mellom beboerne og styret.....	3
2.10	Konsekvenser av brudd på husordensreglene.....	4
2.11	Furuset vaktmestersentral:	4
3	Utvendige områder.....	4
3.1	Generelt:	4
3.2	Plener og beplantning:	4
3.3	Montering av gjerder/levegger:	4
3.4	Gangveiene:	4
3.5	Gjesteparkering:.....	4
3.6	Ro utendørs:.....	4
3.7	Bruk av balkonger / terrasser og vinduer.....	5
3.8	Markiser.....	5
3.9	Grilling:	5
3.10	Avfallsbehandling.....	5
4	Innvendige områder.....	6
4.1	Ro i leiligheten	6
4.2	Bygningsmessige forandringer	6
4.3	Ventilasjonsanlegget.....	6
4.4	Bygningsmessige skader.....	6
4.5	Garasjene:	6

1 Formålet med husordensreglene

Disse reglene skal være med på å sikre trygghet, orden, ro og et trivelig sted å bo for alle i Bjørnheim borettslag.

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. Reglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet. Dette kan vi oppnå ved at beboere i Bjørnheim borettslag tar nødvendig hensyn til hverandre og til naboer. Ingen skal bli skadelidende på grunn av egen eller andres opptreden. Dette innebærer at beboere plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile. Hver enkelt husstand må gjøre seg kjent med husordensreglene, og hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse reglene blir fulgt.

2 Generelle fellesregler:

2.1 Informasjon om hvem som bor i boenheten:

Døren inn til boenheten, postkasse og ringepanel ved utgangsdør skal merkes med navn på de som bor i boenheten. Skiltene på postkasse og ringepanel skal være av type som styret godkjenner. Det tillates ikke å bruke klistrelapper eller annen tilfeldig merking.

2.2 Bruk av fellesrom

Ingen fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Kjellerdører må ikke blokkeres. Det må ikke settes opp tekniske innretninger, for eksempel frysebokser, i kjellerbodene. Kjellerboden som hører til hver leilighet skal holdes låst selv om boden er tom og ikke er i bruk. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander eller legge avfall i kjellerganger/opp ganger og fellesrom. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller, kjellerbodene eller andre fellesarealer. Sjenerende opphold i trapperom eller i kjellerganger er ikke tillatt.

2.3 Fremleie eller bruksoverlating

Dersom eieren har bebodd leiligheten i et år, kan bruksoverlating foretas for inntil 3 år. Søknad må på forhånd sendes styret. Alle kriterier for bruksoverlating må være etterkommet. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som øvrige beboere eller borettslaget måtte bli påført ved denne bruksoverlatingen. Den som har fått overdratt bruksretten, er å betrakte som like ansvarlig for å overholde husordensreglene som andelseieren. Man har i denne sammenheng de samme plikter, som andelseieren overfor borettslaget og andre beboere.

2.4 Dyrehold

Generelt er det ikke tillatt å holde dyr i Bjørnheim Borettslag. Dyrehold tillates kun i henhold til Lov om burettslag § 5-11. Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere. Lufting av hund og katt er ikke tillatt på borettslagets område. Båndtvangen gjelder hele året for hunder og katter i Bjørnheim Borettslag. Regelen om fjerning av ekskrementer gjelder uavkortet. Ved gjentatte klager over mislighold ved beboers dyrehold, kan styret nekte videre dyrehold. Eier av dyr er erstatningspliktig for skader dyret forårsaker.

2.5 Vedlikehold av leiligheten

Det vises til Lov om burettslag § 5-12 om eierens vedlikeholdsplikt. Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkludert arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukningsapparat og røykvarsler i stand. Brannslukningsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget og må ikke fjernes ved flytting.

2.6 Vask av trapper og ganger

Trappevasken utføres av innleid firma en gang pr uke.

Det er ikke tillatt å ha skohyller eller sette fra seg sko i trappegangen. Både av hensyn til naboer og ikke minst renhold, skal dette holdes inne i egen leilighet. Husk også at trappeoppgangen heller ikke er stedet å mellomlagre søppel som skal ut i containerne.

2.7 Vakt hold - særskilt overvåking

Garasjeanleggene våre blir videoovervåket og er tilknyttet vakt og alarmselskapet Securitas AS. Vektene fra Securitas tar også en runde i borettslaget ihh til avtale.

Firmaet P-Service AS håndhever våre parkeringsrestriksjoner i garasjer, felles uteområder og på gjesteparkeringer.

2.8 Fellesanlegg for tv og radio

Vi har avtale med Telenor/Canal Digital for bredbånd og kabel TV. Ta direkte kontakt med Telenor ved feil ved på dette. Lynet AS tilbyr også bredbånd til alle beboere.

2.9 Kontakt mellom beboerne og styret

All informasjon som vedrører borettslaget finner man på våre hjemmesider; www.bjornheim.no. Informasjon og eventuelle nye retningslinjer som gir beboerne plikter eller rettigheter vil kunngjøres på hjemmesidene. Ved å registrere sin epostadresse på «Min side» hos OBOS vil man også få viktig informasjon på epost.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig som epost (post@bjornheim.no) eller brev.

Dette gjelder blant annet:

- Beboere som ønsker å melde om skade, klage på noe eller noen.
- Fremme forslag til tiltak.
- Behov for utvidet parkeringstillatelse for gjester.
- Tilgang til åpne bom ved flytting, oppussing eller for bevegelseshemmede.

Styret skal behandle alle skriftlige henvendelser fra beboerne løpende. Krever saken styrebehandling vil den tas opp på første mulige styremøte. Beboer skal alltid ha skriftlig beskjed om resultatet av styrebehandlingen, så snart saken er behandlet.

Skader/hendelser som krever rask utedring

Ved behov for snarlig hjelp ved skader, som f.eks ved vannlekkasjer, forsøk å få kontakt med styret.

Hvis man ikke får tak i noen styret, ta direkte kontakt med noen som kan utbedre skaden. På våre hjemmesider finner man kontaktinfo til våre leverandører som også har døgnvakt.

Facebookside:

Facebooksiden: «For oss som bor i Bjørnheim borettslag» gir også informasjon om noe av det som skjer i borettslaget. Innlegg på facebooksiden blir normalt ikke saksbehandlet av styret.

Konfidensialitet

Styret skal sørge for at informasjon i saker som gjelder enkeltbeboere ikke kommer til uvedkommende.

Hvis en leilighet leies ut, skal styret sende henvendelser til andelseier, som plikter å informere fremleietaker og påse at styrets krav etterkommes.

Når en beboer klager på forhold ved en annen beboer, skal klagerens identitet holdes fortrolig. Den som klager skal ikke få opplyst hva styret foretar seg overfor den det er klaget på.

Skriftlige henvendelser til styret sendes til

- post@bjornheim.no
- Høybråtenveien 21c, 1055 Oslo (postkasse)

Beboerens navn, adresse, epostadresse og telefonnummer skal fremgå av henvendelsen.

2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene

Normalt vil styret henvende seg skriftlig med et pålegg om at husordensreglene følges. Beboer vil få mulighet til å komme med en skriftlig tilbakemelding vedrørende saken.

Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg med tre måneders varsel.

Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for borettslaget, vil borettslaget kreve at den beboer det gjelder eller dennes foresatte erstatter alle utgifter.

2.11 Furuset vaktmestersentral:

Borettslaget er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen.

Ta kontakt med vaktmestersentralen for:

- Bestilling av nøkkelbrikker
- Garasjeåpner
- Leie av Storstua

Feil og skader på fellesområder i borettslaget kan meldes direkte til vaktmester – som f.eks defekte lyspærer, feil ved låser eller porttelefon osv.

Sentralen har åpningstid hverdager mellom klokken 07:00 og 15:00 (fredager kl 14.00)

Henvendelser til sentralen kan sendes på epost marit@fvs.no evnt telefon 22 16 48 23.

3 Utvendige områder

3.1 Generelt:

Alle beboere må medvirke til å holde borettslaget pent og ryddig. Alle må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

3.2 Plener og beplantning:

Borettslagets plener og grøntanlegg er anlagt med tanke på rekreasjon for beboere i alle aldre. De må derfor ikke brukes til andre formål. Sykling og fotballspill er ikke tillatt på borettslagets plener.

Det er ikke tillatt å skjære grener eller toppe av trær eller fjerne busker uten styrets godkjenning.

Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat på bakken, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

3.3 Montering av gjerder/levegger:

Oppsetting av gjerder krever styrets godkjenning.

3.4 Gangveiene:

Gangveiene skal, så langt det er praktisk mulig, være bilfrie. Beboere skal kunne bruke og oppholde seg på gangveiene på en trygg og sikker måte. Ved sykling på gangveiene må man ta hensyn til vikeplikten for gående. Fotballspill er ikke tillatt på gangveiene.

Kjøring på gangveiene er kun tillatt for varelevering og transport av bevegelseshemmede. Kjøring på gangveiene skal skje i gangfart. Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene eller tilhørende områder.

Mislighold kan medføre kontrollgebyr og eller borttauing for eiers regning og risiko.

3.5 Gjesteparkering:

Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres på noe annet sted enn de regulerte parkeringsplassene. Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringene.

Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringsplassene. Har man gjester som trenger parkering ut over tre dager kan man søke styret om utvidet parkeringstillatelse for en begrenset periode.

Se for øvrig oppslag på gjesteparkeringene om regler for bruk av denne.

3.6 Ro utendørs:

Uteområdene må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Bestemmelsene om ro i leilighetene gjelder så langt mulig også uteområdene. Naboloven paragraf 2 gjelder i alle tilfeller. Beboere skal unngå å lage unødvendig og urimelig støy utendørs.

Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig, og dette skal man ta hensyn til ved bruk av radio, TV og musikkanlegg.

3.7 Bruk av balkonger / terrasser og vinduer

Det er ikke tillatt å lufte, riste eller tørke tøy, tepper o.l. ut av vinduer eller på balkonger / terrasser, høyere enn balkongkantens høyde.

Det må ikke kastes avfall eller gjenstander ut av vinduer eller fra balkonger.

Blomsterkasser /potter må ikke settes opp slik at de kan falle ned å forårsake skade på personer, bygg eller i hager.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennar.

3.8 Markiser

Det er viktig at markisene brukes på riktig måte – som solskjerming. De er ikke ment å være erstatning for gardiner eller lignende. Er det fare for sterk vind eller nedbør må de holdes inne.

Vedlikeholdskostnader dekkes som felleskostnader av borettslaget. Dette gjelder f.eks defekte snorer, service på motor og lignende.

Servicekostnader som oppstår på grunn av feil bruk av markisen, dekkes av den enkelte beboer. Dette gjelder typisk ved skader etter snøfall og vind.

3.9 Grilling:

Generalforsamling har vedtatt at det er tillatt å grille på balkonger og i hager.

Brannforskriftene må følges når man skal grille. Det er kun tillatt med propan- eller elektrisk grill på balkonger / terrasser. Kullgrill er tillatt på friarealene

NB! Røyk og lukt fra grillingen må begrenses på en slik måte at dette ikke er til sjenanse for naboskapet. Grillingen må øyeblikkelig stoppe hvis naboer plages av røyk og lukt.

3.10 Avfallsbehandling

Borettslaget har avfallsbeholdere plassert ved «avfallspunkter» i kort avstand fra boenhetene.

Ved hvert «avfallspunkt» er det avfallsbeholdere for restavfall, papp/papir samt glass.

Alle avfallsbeholderne må brukes på den måten som de er beregnet for. Store pappesker og lignende må rives i mindre biter slik at de kan komme ned i sin beholder.

Det oppfordres til å kildesortere avfallet.

Det kan forekomme at avfallsbeholdere ved et avfallspunkt er fylt opp slik at man ikke får tømt sitt avfall der og da. Løsningen er da gå til neste avfallspunkt for eventuelt å bli av med sitt avfall der.

Løsningen er ikke å sette avfallet på utsiden av avfallsbeholderne.

Styret sørger for at det med jevne mellomrom gis anledning for andelseierne til å kaste større gjenstander, for eksempel ved containere eller komprimatorbil.

Det vises også til miljøstasjoner i nærområdet hvor man kan levere inn blant annet kasserte elektriske og elektroniske produkter.

4 Innvendige områder

4.1 Ro i leiligheten

Ingen boenhet må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.

I tidsrommene under er det ikke tillat med boring – banking og annet støy, av en slik karakter at naboer med rimelighet kan påberope seg å bli forstyrret

Hverdager: Før kl 08.00 og etter kl 21.00

Lørdag: Før kl 09.00 og etter kl 17.00

Søndag og andre helligdager: Hele døgnet

Musikkøvelser:

Hverdager: Ikke tillat med musikkøvelser mellom klokken 19:00 og klokken 08:00.

Lørdag, søndag og helligdager: Ikke tillat, uten flertallsavtale med naboer over, under og ved siden av.

Musikkundervisning:

Det er tillat med musikkundervisning etter særskilt avtale med styret og etter særskilt flertallsavtale fra naboer over, under og ved siden av.

4.2 Bygningsmessige forandringer

Før arbeider av større inn- eller utvendige bygningsmessige forandringer av boenhetene skal utføres, må dette godkjennes av styret. De må utføres etter gjeldende byggeforskrifter. Skader i disse sammenhenger vil alltid være andelseiers ansvar.

Beboerne kan pusse opp fellesrom, f.eks. oppgang, på eget initiativ eller ved dugnad. Borettslaget vil være behjelpelig med materiell. Styrets godkjenning må foreligge før arbeidet settes i gang.

4.3 Ventilasjonsanlegget

Det er ikke tillat å montere avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger.

Det gjøres oppmerksom på at endringer med innsetting av nye dører på bad/dusj/toalett kan føre til at ventilasjonen ikke virker etter forutsetningene. Luftspalter under / i dører må fortsatt være intakte.

Beboerne har ansvaret for å jevnlig rense avtrekksventilene for å sikre god effekt.

Våtrom (kjøkken, bad, vaskerom) skal brukes slik at unødige vannsøl unngås. Våtrom skal luftes ved mye damp, og avtrekkskanal skal stå åpen, slik at fuktskader unngås.

Varmeovner under vinduer må ikke fjernes. De er en del av boligens oppvarming. Varmeovnene skal holde vinduene fri for å is i vinterhalvåret, samt unngå fuktskade på vindusveggen og vinduskarmen. Skader i denne sammenheng vil være beboers sitt ansvar.

4.4 Bygningsmessige skader

Reparasjon av skader som borettslaget er ansvarlig for, kan kun bestilles av styret. Skader i leilighet eller fellesarealer skal snarest meldes til styret.

Ved plutselige skader i boenhetene, for eksempel vannlekkasje, skal beboerne selv, etter beste evne, prøve å begrense skaden ved å skru igjen vanntilførselen. Dersom ingen av styremedlemmene og heller ikke vaktmestersentralen er tilgjengelig, kan man engasjere for eksempel et rørleggerfirma eller brannetaten til å stanse videre skade. På oppslagstavla i oppgangen og på hjemmesiden til borettslaget www.bjornheim.no, finnes opplysninger om bruk av borettslagets rørleggerfirma ved krisetilfeller.

Når skader på borettslagets eiendom oppstår ved forsett eller uaktsom atferd fra en bestemt beboer, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for kostnadene ved reparasjon, eventuelt for borettslagets egenandel ved forsikringssak.

4.5 Garasjene:

Kjøring skal skje rolig og ikke over 10 km/t. Tomgangskjøring i garasjen er ikke tillatt.

Garasjene skal kun benyttes til oppstilling av motorkjøretøyer. Kjøretøyene skal stå parkert på anvist nummerert plass, og slik at de ikke står til ulempe for naboer.

Dobbelparkering av motorkjøretøy i garasjen er ikke tillatt. Dobbelparkerte motorkjøretøy eller motorkjøretøy parkert på andre leiligheters plass uten tillatelse fra plassens eier, kan taues bort for motorkjøretøyet eiers regning og risiko

Det er tillat å oppbevare ett sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasjeplass. Eier må sørge for å holde garasjeplassen fri for avfall. Det er ikke tillat å oppbevare annet løsøre på sin garasjeplass. Avlåsing av den enkelte garasjeplass kan tillates etter søknad til styret. Avlåste plasser må være tilgjengelige ved garasjefeing.

Biler i garasjeanlegget skal være registrerte og ha synlig registreringsnummer. Hvis man av spesielle årsaker har behov for å parkere en uregistrert bil for en periode på sin garasjeplass, må man søke styret i borettslaget om dette. Styret kan sørge for at kjøretøyet bli borttauet for eiers regning og risiko hvis retningslinjene for parkering i garasjen ikke følges. Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjene.

Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilene inkludert reservehjul. For å unngå tyveri og hærverk må beboerne påse at garasjeporter/dører, holdes låst. Feil på garasjeportene/dører skal straks meldes til styret. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene

Garasjefeing/vask

Alle motorkjøretøyet må fjernes når det kommer oppslag om garasjefeing.

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Oslo Nord v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104250116 . Vår ref.: 0452-1-3140

Dato: 10.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: BJØRNHEIM BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 951555738
Andelseier: Flem, Astrid Bergljot
Medeier:
Leilighetsnummer: 3140
Adresse: Høybråtenveien 17 A, 1055 OSLO
Andelsnummer: 286
Gnr. 107
Bnr. 922

Borettsinnskudd: Kr. 27 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93458473.
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget er sameier i Sameiet Furuset Vaktmestersentral hvor andelen er 16,93 %. Felles varmtvann: Ja Parkering: Ja (noen) Garasje: Ja (noen) Kjellerbod: ja Energimerkning: 2014 Heis: nei IN-Ordning: nei Lån: Borettslaget har et lån i Husbanken (lånnr. 11515011) med månedlige forfall. Kabel TV: Canal Digital Forsikring: Protector (kundenr. 1493723) Felles fyring: nei Hjemmeside: www.xn--bjrnheimborettslag-h4b.no - NB! Eventuelle øvrige leieforhold (garasje) må sies opp særskilt til styret i Bjørnheim Borettslag. Oppsigelse må gjøres av megler eller selger. Felleskostnadene øker med 5,3% fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:
Lånenr.: 11515011
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,27%
Restsaldo: 101 264 668,00
Innfrielsesdato: 01.01.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank:
Lånenr.: OBOS Boligkreditt AS
98208332368

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo:	33 139 890,00
Innfrielsesdato:	30.09.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 4 626,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	109,00	
Felleskostnader	4 517,00	4 756,40 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	534,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 530,-
Annen formue:	16 764,-
Gjeld:	242 508,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11515011
Restsaldo:	190 333,38
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208332368
Restsaldo:	62 298,63
Kapitalkostnader:	340,01
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 252 632,01,-, 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 Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.trætteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Lill Cecilie Storbakk, e-post: bjornheim@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.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	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 borettslaget 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 452

BJØRNHEIM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJØRNHEIM 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:

21. mai 2025 kl. 18:00, Storstua.

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.

Annen informasjon

Styret

Borettslaget har hjemmeside på <https://vibbo.no/bjornheim>

Styremøter avholdes i Styrerommet Høybråtenveien 21C fra kl 18.00 som regel andre tirsdagen hver måned, unntatt i skoleferien.

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til borettslagets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Frode Gran Service AS som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til avtalen.

Vekttertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om garasjeovervåking og parkeringsselskapet P-service AS

Parkering

Nøkler/skilt

Nøkler/skilt kan bestilles ved henvendelse til Styret.

Leie av storstua

Storstua kan leies ved å booke tid via Vibbo eller ta kontakt med styret

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbyrået AS om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige AS. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Styret sørger for kontroll av utstyret hvert 5 år - neste gang i 2026.

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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Eier søker til styret via Vibbo.

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 02333.

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

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe på telefon 06090 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av stilletid når det gjelder borring / oppussingslyder i hverdagen - Karoline Jacobsen/Styret
8. Varmekabler i bakken fra nedre- og opp Høybråtenveien - Jorunn Rognstad
9. Ny trapp mellom Høybråtenveien 31 og 33 - Jonny Andersen
10. Montering av ny trapp i bakken mellom Høybråtenveien 31 og 33 - Nils Kristiansen
11. Tilgang til gjesteparkering for ansatte i Bjørnheim Barnehage på dagtid mellom 07:30-17:00. - Anna Maria Midtgård Ignacio
12. Å gi bort gamle brukte sykler som ikke brukes av beboere i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen
13. Opprydning av gamle sykler/barnevogner - Anders Ask
14. Beboere i Bjørnheim Borettslag, som ved sin død har bodd sammenhengende i minst 50 år i borettslag gis en oppmerksomhet ved sin død - Nils Kristiansen
15. Utearealer i borettslaget må vedlikeholdes - Nils Kristiansen
16. Hver beboers biloppstillingsplass skal merkes, slik at man lett kan se at man ikke parkerer til hinder for naboen - Nils Kristiansen
17. Styret i Bjørnheim Borettslag skal i perioden invitere beboere til beboermøter - Nils Kristiansen
18. Det monteres fartsdempere i våres fellesgarasjer og på våre gangveier i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen
19. Videoovervåkning av avfallsbrønnene - Nils Kristiansen
20. Oppgradering av brannsikkerheten i fellesgarasjene i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen
21. Åpenhet om fordeling av styrehonorar i Bjørnheim - Nils Kristiansen
22. Tilrettelegging for MC-parkering i borettslaget - Kaniwar Kader
23. Forslag om endring i punkt 4 innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene, i husordensreglene for Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen
24. Egne parkeringsplasser for MC i øvre garasje - Ken Are Kolstad
25. Forslag om å opparbeide MC parkering i fellesgarasjen - Anders Ask
26. Endre vedtekter for å tillate oppbevaring av takstativ og henge takboks på vegg ved egen parkeringsplass - Anders Ask
27. Endre vedtekter/ eller spesifisere en praksis som tillater parkering av motorsykel moped/el-sykel på bilparkeringsplass sammen med bil hvis det lar seg gjøre - Anders Ask
28. Endre vedtekter for at den enkelte selv kan bestemme hvordan man disponerer egen plass - Anders Ask
29. Forslag vedr. Motorsykkelparkering i garasjeanlegg eksklusivt for beboere - Tom Arild Skråmo
30. Endre vedtekter for å forby røyking på balkongene - Anders Ask

- 31. Tillegg til vedtektene om andelseiers vedlikeholdsplikt - Styret
- 32. Tillegg til husordensregler om andelseiers vedlikeholdsplikt - Styret
- 33. Oppdatering husordensreglene om kontakt mellom styret og beboerne - Styret
- 34. Oppdatering husordensreglene om konsekvenser ved brudd på reglene - Styret
- 35. Oppdatering husordensregler gjesteparkering - Styret
- 36. Punkt om Furuset Vaktmestersentral slettes i vedtektene - Styret
- 37. Valg av styremedlemmer
- 38. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
- 39. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i BJØRNHEIM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Mette Hårdnes er valgt.

Sak 2

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marie Rygh Krefting foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0452 Bjørnheim Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024-452.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår at honoraret økes til 500 000,- dette grunnet vanlig inndeksøkning, samt at styret i forbindelse med at Furuset Vaktmester Sentral legges ned, får overført en del ekstra oppgaver.

Styret velger allikevel å vise måtehold og kommer ikke til å be om ekstra byggehonorar ifbm Rørfornyingen, slik det er vanlig med større prosjekter som går over flere år, og slik også styret fikk da vi totalrehabiliterte borettslaget i sin tid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000,-

Sak 7

Endring av stilletid når det gjelder boring / oppussingslyder i hverdagen - Karoline Jacobsen/Styret

Forslag fremmet av:

Karoline Jacobsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Endring av tid fra kl. 21 til kl. 19 når det er snakk om kraftige oppussingslyder og boring.

Styrets innstilling

Styret ønsker å foreslå en endring i tiden det må være ro i leiligheten, dette grunnet at vi har sett en del utfordringer spesielt med støyende arbeid fra boring ifbm oppussing. Her må vi oppfordre beboere til å vise skjønn og da legge det mest støyende arbeidet til dagtid. Vi ser allikevel at vi bør innskrenke tidsrommet i husordensreglene for å ha dette skriftlig.

Forslaget gjelder endring i punkt 4 i husordensreglene

4.1 Ro i leiligheten

Ingen boenhet må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere. I tidsrommene under er det ikke tillatt med boring – banking og annet støy, av en slik karakter at naboer med rimelighet kan påberope seg å bli forstyrret
Hverdager: Før kl 08.00 og etter kl 21.00 Lørdag: Før kl 09.00 og etter kl 17.00 Søndag og andre helligdager: Hele døgnet

Musikkøvelser: Hverdager: Ikke tillatt med musikkøvelser mellom klokken 19:00 og klokken 08:00.

Lørdag, søndag og helligdager: Ikke tillat, uten flertallsavtale med naboer over, under og ved siden av.

Musikkundervisning: Det er tillatt med musikkundervisning etter særskilt avtale med styret og etter særskilt flertallsavtale fra naboer over, under og ved siden av.

Foreslås forandret til:

4.1 Ro i leiligheten

Ingen boenhet må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere. I tidsrommene under er det ikke tillatt med boring – banking og annet støy, av en slik karakter at naboer med rimelighet kan påberope seg å bli forstyrret

Hverdager: Før kl 08:00 og etter kl 19:00 Lørdag: Før kl 10.00 og etter kl 16.00 Søndag og andre helligdager: Hele døgnet

Musikkøvelser: Hverdager: Ikke tillatt med musikkøvelser mellom klokken 19:00 og klokken 08:00.

Lørdag, søndag og helligdager: Ikke tillatt, uten flertallsavtale med naboer over, under og ved siden av.

Musikkundervisning: Ikke tillatt.

a)

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

- For Endring av stilletid når det gjelder borring / oppussingslyder i hverdagen - Karoline Jacobsen/Styret
- Mot Endring av stilletid når det gjelder borring / oppussingslyder i hverdagen - Karoline Jacobsen/Styret

b)

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

1. Andelseiers forslag: Endring av tid fra kl. 21 til kl 19 når det kommer til kraftige oppussings lyder borring

2. Styrets forslag: Endring av tiden på ukedager fra kl. 21 til kl. 19, og at vi i tillegg innskrenker tiden på lørdager til før kl 10.00 og etter kl 16.00

Sak 8

Varmekabler i bakken fra nedre- og opp Høybråtenveien - Jorunn Rognstad

Forslag fremmet av:

Jorunn Rognstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da vinterværet i Oslo stadig blir mer variert og uforutsigbart har vi gjentatte ganger hver vinter store problemer med å komme oss opp bakken med bil. Det er en nesten daglig bekymring gjennom vinterhalvåret om vi kommer oss opp og til jobb eller andre avtaler til rett tid, eller om vi må snu / rygge ned igjen og sette bilen i garasjen.

Mitt forslag er at mulighet for varmekabler opp hele bakken utredes. Dette vil føre til at adkomsten fra og til garasjene blir mer forutsigbar, det kan hindre utrygge situasjoner i bakken og vi trenger ikke bekymre oss i like stor grad for om vi kan komme oss dit vi skal eller ikke. Jeg, og kanskje flere med meg, *er* villig til å betale en liten økning i husleia for at adkomsten til våre garasjer blir tryggere og mer forutsigbar gjennom vinterhalvåret.

Styrets innstilling

Styret utførte rehabilitering høsten 2024. Gjesteparkeringen, samt veien ut fra begge garasjer og helt opp mot hovedvei, ble asfaltert. Det ble utført utbedringer og vedlikehold av ristene i garasjeportene, og i tillegg ble det lagt varmekabler utenfor nedre og øvre garasjeport. Styrets vurdering er at det på nåværende tidspunkt ikke er økonomisk hold for å gjennomføre ytterligere tiltak som i så måte vil være svært kostbart for borettslaget.

Styret foreslår at saken bortfaller.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag er at mulighet for varmekabler opp hele bakken utredes

Sak 9

Ny trapp mellom Høybråtenveien 31 og 33 - Jonny Andersen

Forslag fremmet av:

Jonny Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det tas opp behovet for ny trapp mellom HBV 31 og 33

Dette er en gangsti som benyttes av mange.

Styrets innstilling

Det følger en rekke bestemmelser og byggetekniske forskrifter som regulerer og bestemmer trapp i uteareal i et borettslag. Særlig stilles det store krav til HMS forsvarlighet, høyden på trinnene, at den skal ha universell utforming, håndløpere på begge sider, taktilt og visuelt farefelt foran det øverste og nederste trinnet med mer. Videre vises til vedtak i sak 23/14 der det fremkommer at trappen skal være stengt på vinterstid.

Tilbakemeldinger styret har fått fra FVS, er at trappen slik den var, var ikke forsvarlig, og at vedlikeholdsarbeid på sommeren og vinter, var utfordrende og krevende. I tillegg er vi bundet av byggetekniske forskrifter og styret har også grunn til å tro at det må søkes om tillatelse fra plan og bygningsetaten. Dette vil medføre store saksbehandlingskostnader, samt at det vil være en stor og utforutsett kostnad for borettslaget i år. Styret har for tiden et stort og pågående rehabiliteringsprosjekt (rørfornyng) slik at det er ikke forsvarlig å igangsette for mange andre tiltak i prosjektperioden.

Styret foreslår at saken frafaller på grunn av borettslagets økonomi og prioriteringer -Styret er allerede i en prosess med opprydding av diverse forhold i Bjørnheim Borettslag i tillegg til at det foretas en større rehabilitering av rør. Å pålegge styret ytterligere arbeidsoppgaver nå vil kunne medføre forsinkelser i disse oppgavene, noe som igjen kan koste Bjørnheim ytterligere.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller ønsker at behovet for ny trapp mellom HBV 31 og 33 utredes

Sak 10

Montering av ny trapp i bakken mellom Høybråtenveien 31 og 33 - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget, vedtok Generalforsamlingen, at det skulle settes opp en trapp mellom nummer 31 og 33. Tilgangen til trappen er ble godt tilrettelagt med store steinheller. I 2024 ble det satt opp skilt med tekst:» trappen ville ikke, på grunn av sikkerhetsmessige grunner? bli måket og strødd

i vinter». Hva disse sikkerhetsmessige grunnene egentlig er, kan ikke forslagsstiller huske å ha fått informasjon om.

Dette er en trapp som veldig mange av våre beboere bruker, og som er sterkt savnet.

Forslag til vedtak:

Det nye styret går til innkjøp av ny godkjent trapp, og sørger for at den monteres forskriftsmessig og kan brukes av beboere innen 1. oktober 2025.

Styrets innstilling

Viser til styrets innstilling i sak 9. Styrets innstilling er at sak bortfaller.

Styret ønsker allikevel å presisere til at det ikke stemmer denne trappen ble vedtatt satt opp av GF. Denne ble vedtatt satt opp av styret, da forslagsstiller selv var nestleder og HMS ansvarlig. Vedtaket lyder som følger:

"SAK 23/14 HMS

VEDTAK: Det legges en trapp ned mellom 31 og 33 pga av trafikk der på sommertid. Det settes opp skilt om at trappen er stengt på vinterstid."

Det er derfor misvisende når forslagsstiller legger det frem som om det er det nye styret sin ide at denne skulle være vinterstengt. Å holde denne åpen og trygg gjennom vinteren ville i såfall ført til store kostnader. Det hadde heller ikke vært forsvarlig å holde den åpen med tanke på HMS ansvaret som følger med. Noe styret i 2014 var enige i.

Styret synes ellers det er påfallende at forslagsstiller, som selv har sittet i styret i mange år, er opptatt av å pålegge styret å utføre oppgaver innen visse tidsfrister i flere av sine forslag. Forslagsstiller burde vite at for å få et best mulig resultat er det ikke mulig å hurtigbehandle saker. Dette også i en periode med allerede høyt arbeidspress grunnet rørfornyingsprosjektet.

Forslag til vedtak

Det nye styret går til innkjøp av ny godkjent trapp, og sørger for at den monteres forskriftsmessig og kan brukes av beboere innen 1. oktober 2025.

Sak 11

Tilgang til gjesteparkering for ansatte i Bjørnheim Barnehage på dagtid mellom 07:30-17:00. - Anna Maria Midtgård Ignacio

Forslag fremmet av:

Anna Marie Midtgård Ignacio

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som SU-representant i Bjørnheim barnehage og som beboer i vårt borettslag, ønsker jeg å sende inn en sak til vårens GF.

Vi ønsker å gjeninnsette tilgangen til parkeringsplassen til de ansatte i barnehagen i tidsrommet 07:30-17:00, mandag til fredag.

Ansatte i barnehagen har siden inndragelsen av tilgangen slitt med å finne parkering i nærheten av barnehagen. Det har dessverre resultert i at ansatte søker seg vekk fra barnehagen, noe som gir barnehagen - og i videreføring borettslaget - et dårlig renommé.

Vi opplever at parkeringsplassen stort sett har mange ledige plasser i det gjeldende tidsrommet og kan ikke se hvilken ulempe det vil ha for beboerne dersom et fåtall biler står der i ordinær arbeidstid.

Styrets innstilling

Beboere i borettslaget kan ikke belastes med kostnader for at ansatte i kommunen skal ha gratis parkeringsplass. Vi betaler kommunale avgifter, brøyting, rydding, feiing, og vedlikehold av veien/parkeringen. At kommunalt ansatte skal få lov å parkere gratis på vår gjesteparkering vil si at beboerne betaler for at kommunalt ansatte skal få gratis parkering og slipper å være med på vedlikeholdskostnadene. Dette mener styret er helt feil og overhodet ikke riktig.

Gjesteparkeringen er et ekstra gode beboerne har, for å kunne motta gjester. Parkeringen er fortsatt gratis for våre gjester, noe styret ønsker å minne om at andre borettslag ikke har. Styrets innstilling er at dersom borettslaget skal måtte ta hensyn til kommunalt ansatte og da spesielt ansatte i Bjørnheim barnehage, er vi redd for at nærliggende skoler, sykehjem med mer, kan komme til å søke om å få parkere gratis på vår gjesteparkeringsplass.

Styret har også drøftet muligheten for å leie ut plasser til ansatte i kommunen. Heller ikke dette synes hensiktsmessig å gjøre. Ved utleie til eksterne aktører anses dette som en inntekt for borettslaget. Borettslaget kan ikke drive forretning med å leie ut til ekstern aktører. Inntekt i så måte innebærer momsregnskap, kostnader til forretningsfører med mer. Dette blir å anse som en ekstra kostnad for borettslaget, som vi mener er uhenksmessig. Styrets innstilling er at generalforsamlingen heller ser muligheten for at våre beboere i større grad skal kunne benytte dette ekstra gode og at godet tilfaller oss som bor her. Videre viser styret til flere innkomne forslag knyttet til motorsykler, og at en heller her tenker en fremtidig og mulig løsning, som igjen tilfaller oss som bor her. Styret vil derfor kunne se på muligheten av å kunne avsette parkering for motorsykler på gjesteparkeringen/eller et annet egnet sted utendørs, mot betaling. Styret vil derfor på sikt jobbe med en mulighet for å tilrettelegge for motorsykel parkering. Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Tillate ansatte i Bjørnheim Barnehage å benytte gjesteparkeringen vår på dagtid mellom 0730 - 1700

Sak 12

Å gi bort gamle brukte sykler som ikke brukes av beboere i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

SLFLillestrøm og omegn samler inn brukte sykler til nyankomne flyktninger og andre gode formål. Ta kontakt,

Dette kan man lese ved å gå inn på sidene til «Syklistene – Lillestrøm og omegn.

I vårt borettslag er det «lagret» flere sykler som neppe er brukt på mange år. Dette tar opp plass og er ikke et pent syn der de står. Sykler som brukes, nesten daglig av beboerne, får ikke plass.

Forslag til vedtak: Det nye styret sørger for sykler som ikke er brukt eller er for gamle blir merket og gitt bort til for eksempel Syklistene - Lillestrøm og omegn.

Styrets innstilling

Det er allerede bestemt at vi skal ha opprydning, og vi har allerede har hatt én opprydning i borettslaget høsten 2024 med gamle sykler. Denne jobben kommer styret til å fortsette med i samarbeid med ny Frode Gran . Vi har også hatt avtale der syklene ble hentet og gitt bort, så dette er allerede vedtatt av styret.

Forslag til vedtak

Det nye styret sørger for sykler som ikke er brukt eller er for gamle blir merket og gitt bort til for eksempel Syklistene - Lillestrøm og omegn.

Sak 13

Opprydning av gamle sykler/barnevogner - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opprydning av gamle sykler/barnevogner. Bruke fremgangsmåten til <http://www.lorenstasjon.no/>

Styrets innstilling

Det er allerede bestemt at vi skal ha opprydding, og en runde der gamle sykler ble fjernet er allerede gjennomført høsten 2024. Denne jobben kommer styret til å fortsette med i samarbeid med Frode Gran . Vi har også hatt avtale der syklene ble hentet og gitt bort.

Styret foreslår at saken bortfaller

Forslag til vedtak

Opprydning av gamle sykler/barnevogner

Sak 14

Beboere i Bjørnheim Borettslag, som ved sin død har bodd sammenhengende i minst 50 år i borettslag gis en oppmerksomhet ved sin død - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bjørnheim borettslag er snart 50 år. For en kort tid siden var noen av naboene til stede ved begravelsen til en beboer. Vedkommende hadde bodd i Bjørnheim borettslag siden dette var nytt. Det føltes litt rart når presten leste opp hvem som hadde lagt ved en krans/blomst ved kisten og ikke borettslaget hadde gjort dette.

Når beboere som har bodd minst 50 år sammenhengende i vårt borettslag avgår ved døden, må/bør de få en oppmerksomhet fra borettslaget.

Det nye styret får oversikt over botiden til våre beboere, og sørger for at de med minst 50 års sammenhengende botid, får en oppmerksomhet ved sin død.

Oppmerksomheten kan være en bårebukett med tekst på båndet: «En siste hilsen fra alle beboere i Bjørnheim borettslag».

Styrets innstilling

Styret anser ikke at denne saken faller inn under våre oppgaver, og at den dermed frafaller. Styret er allerede i en prosess med opprydding av diverse forhold i Bjørnheim Borettslag i tillegg til at det foretas en større rehabilitering av rør. Å pålegge styret ytterligere arbeidsoppgaver nå vil kunne medføre forsinkelser i disse oppgavene, noe som igjen kan koste Bjørnheim ytterligere. Styret foreslår at saken frafalles.

Forslag til vedtak

Det nye styret får oversikt over botiden til våre beboere, og sørger for at de med minst 50 års sammenhengende botid, får en oppmerksomhet ved sin død.

Sak 15

Utearealer i borettslaget må vedlikeholdes - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er viktig å vedlikeholde standarden på uteområdene i vårt borettslag. Som bildene viser, trenger blant annet «krakken i bakken» minst et malingsstrøk. Denne krakken brukes av mange på vei opp til øvre gangvei. Fellesområdet foran Høybråtenveien 23 er noe utfordrende å vedlikeholde, Vanlig gressklipping er trolig ikke

mulig, men ikke umulig. Det må/kan sikkert brukes andre redskaper for å få bukt med ugresset. Det samme gjelder ved krakkene foran 23.

Forslag til vedtak:

Det nye styret sørger for at «krakken i bakken» blir vedlikehold. Dette kan gjøres enten av oss beboere, vaktmestersentralens ansatte eller av et malerfirma.

Det nye styret avtaler med vaktmestersentralen at også fellesområdene foran 23 alltid holdes i god stand. Arbeidet skal være utført så raskt som mulig etter årets GF.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken delvis innstilles.

Frafaller:

Benken som står langs bakken Høybråtenveien 23 ble i sin tid satt opp av kommunen og er ikke borettslagets ansvar. Denne delen av forslaget frafaller.

Innstilles:

Når det gjelder ugresset mellom blokkene i 23 vil bli fulgt opp av styret.

Forslag til vedtak

Det nye styret sørger for at «krakken i bakken» blir vedlikehold. Dette kan gjøres enten av oss beboere, vaktmestersentralens ansatte eller av et malerfirma. Det nye styret avtaler med vaktmestersentralen at også fellesområdene foran 23 alltid holdes i god stand. Arbeidet skal være utført så raskt som mulig etter årets GF.

Sak 16

Hver beboers biloppstillingsplass skal merkes, slik at man lett kan se at man ikke parkerer til hinder for naboen - Nils Kristansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

I våre fellesgarasjer er det viktig at man parkerer sin bil på en slik måte at man uhindret kan gå inn og ut av bilen uten å komme bort i naboens bildør.

Det er også viktig å parkere på en slik måte at «snuta» på bilen ikke stikker for langt ut i garasjen. Dette vil vanskeliggjøre forbikjøringer.

På enkelte plasser vil man i dag se at det tidligere er merket. Denne merkingen ble foretatt av styret i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Det nye styret går til innkjøp av gul maling som er egnet for formålet. Det kjøpes også inn maler som vil lette arbeidet.

Det nye styret organiserer at arbeidet blir utført, enten av oss beboere som dugnadsarbeide, eller av vaktmesteren(e). Arbeidet skal være utført innen 1. desember 2025.

Styrets innstilling

I den siste årsperioden har styret jobbet for å få på plass et system for at alle garasjeplasser kobles på den enkeltes boenhet. I løpet av 2025 vil alle plasser bli merket med leilighets nummer. Dette har vært en tidkrevende sak for styret. Styret er allerede i en prosess med opprydding av diverse forhold i Bjørnheim Borettslag i tillegg til at det foretas en større rehabilitering av rør. Å pålegge styret ytterligere arbeidsoppgaver nå vil medføre forsinkelser i disse oppgavene, noe som igjen kan koste Bjørnheim ytterligere.

Styret foreslår dermed at forslaget bortfaller.

Forslag til vedtak

Det nye styret går til innkjøp av gul maling som er egnet for formålet. Det kjøpes også inn maler som vil lette arbeidet. Det nye styret organiserer at arbeidet blir utført, enten av oss beboere som dugnadsarbeide, eller av vaktmesteren(e). Arbeidet skal være utført innen 1. desember 2025.

Sak 17

Styret i Bjørnheim Borettslag skal i perioden invitere beboere til beboermøter - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

Skriftlig og muntlig informasjon er viktig og nødvendig for å skape tillit mellom hverandre. Styret er flinke til å gi skriftlig informasjon gjennom å bruke VIBBO. Men ofte avsluttes informasjonen med at kommentarer på nyheten må gjøres gjennom å kontakte styret skriftlig.

Forslagstiller mener at tillit til hverandre også skapes gjennom samtaleinformasjon. Styret kan da vise at de forvalter den tilliten de har blitt gitt gjennom å gi og svare muntlig på vennlige tilnærmelser og eventuell konstruktiv kritikk.

Forslagstiller viser til følgende sak:

14. juni 2024 besluttet styret i Bjørnheim borettslag å fjerne muligheten for oss beboere å legge ut oppslag på Vibbo. Dette mente styret de hadde rett og lov til å gjøre?? Bakgrunnen for dette var at det gjentatte ganger 13. juni 2024, ble lagt ut et oppslag med personangrep på styreleder.

Forslagstiller er enig i at personangrep ikke er akseptabelt, verken mot styreleder, andre styremedlemmer eller beboere i borettslaget. Et valgt styre skal ikke oppleve trakassering og trusler gjennom perioden de er valgt for. Alle beboere bør ha tro på at styret forvalter den tilliten vi har gitt de på beste måte for oss alle. I denne aktuelle saken kan det forstås at det kun ble lagt ut oppslag fra en beboer. Om dette medfører riktighet og styret velger å kollektivt «straffe» alle oss andre beboere, så synes forslagstiller dette er feil. Samtlige beboere

mistet plutselig muligheten til å komme med vennlige tilnærminger, som også kan være konstruktiv kritikk, om ulike saker i vårt borettslag samt forespørsler mellom beboere.

Forslag til vedtak:

Det nye styret inviterer alle beboere til beboermøter to ganger i styreperioden, første gang på høsten og andre gang i første kvartal av året. På disse beboermøter kan man også ha temaer om brannverninformasjon samt informasjon om hva nærpoltiet kan bisto beboere med.

Styrets innstilling

I forbindelse med rørfornyelsen har styret hatt flere beboermøter som har tatt opp denne prosessen. Styret har dermed ikke sett det som nødvendig å ha ytterligere beboermøter enn dette. Det har allerede vært flere beboermøter i forrige styremøteperiode forut igangsettelse av rørfornyelsen. Styret vurderer fortløpende når det er behov for beboermøter, basert på henvendelser fra beboere i Vibbo, per e-post og per telefon. Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Det nye styret inviterer alle beboere til beboermøter to ganger i styreperioden, første gang på høsten og andre gang i første kvartal av året. På disse beboermøter kan man også ha temaer om brannverninformasjon samt informasjon om hva nærpoltiet kan bisto beboere med.

Sak 18

Det monteres fartsdempere i våres fellesgarasjer og på våre gangveier i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

I våre fellesgarasjer er det satt opp skilt som viser at man skal ikke skal kjøre med større fart enn 10 km/t. På våre gangveier skal man kjøre forsiktig slik at gående kan bevege seg sikkert. Det er veldig ofte at fartsgrensene ikke overholdes. Da er risikoen for at man kan bli truffet av et kjøretøy meget stor. Det er blitt meldt om nestenulykker!

Flere borettslag i vårt nærmiljø har gått til det skritt å legge fartsdempere, og har god erfaring med dette. Det finnes flere typer fartsdempere, men her er vist ett eksempel.

Med lovlig hastighet vil man nesten ikke merke at man passerer en slik fartsdemper. Når det skal foretas garasjefeiinger eller snørydding, er de lette å fjerne.

Forslag til vedtak:

Det nye styret går til innkjøp av fartsdempere i et tilstrekkelig antall for bruk i våre fellesgarasjer og på våre gangveier.

Fartsdempere skal være på plass, innen utgangen av september/oktober måned 2025.

Styrets innstilling

I forbindelse med rehabilitering av veiene fra garasjene var styret i kontakt med HTV (firmaet) for å se på muligheter for å legge fartsdempere i garasjen og på gangveiene. Fartsdempere i garasjen er ikke mulig på grunn av takets høyde og det ble frarådet dempere i gangveiene inn til borettslaget på grunn av brøyting på vinteren. Erfaring fra andre borettslag er at dempere ved brøyting blir revet bort. I tillegg ønsker styret å begrense ytterligere kostnader i borettslaget som vil føre til økte felleskostnader.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Det nye styret går til innkjøp av fartsdempere i et tilstrekkelig antall for bruk i våre fellesgarasjer og på våre gangveier. Fartsdempere skal være på plass, innen utgangen av september/oktober måned 2025.

Sak 19

Videoovervåkning av avfallsbrønnene - Nils Kristiansen**Forslag fremmet av:**

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dessverre opplever vi at søppel/avfall ikke legges i avfallsbrønnene. Dette forringer bomiljøet og er til stor sjenanse for beboere. Styret har også påpekt dette for oss beboere i VIBBO., samt at flere beboere har foreslått videoovervåkning av områdene utenfor brønnene. Gransletta borettslag har kameraovervåkning av områdene utenfor brønnene. Det er også satt om skilt med tekst som vist over.

Forslag til vedtak:

Det nyvalgte styret undersøker med Gransletta borettslag om hvilken effekt kameraovervåkingen har ved deres brønner.

Om effekten er akseptabel gjennomfører styret kameraovervåking ved våre avfallsbrønner innen utgangen av august måned 2025.

Styrets innstilling

Kameraovervåking på steder som fanger opp ett større område er i henhold til datatilsynet ikke tillatt. Det innebærer at overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er lovstridig. Det er i tillegg svært kostbart.

Forslaget bortfaller grunnet retningslinjene fra datatilsynet, om at overvåking pga etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål ikke er tillatt. I tillegg ønsker styret å legge til at denne saken har blitt behandlet i tidligere GF.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Det nyvalgte styret undersøker med Gransletta borettslag om hvilken effekt kameraovervåkningen har ved deres brønner. Om effekten er akseptabel gjennomfører styret kameraovervåkning ved våre avfallsbrønner innen utgangen av august måned 2025.

Sak 20

Oppgradering av brannsikkerheten i fellesgarasjene i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

I våre fellesgarasjer er det viktig at brannsikkerheten er på et akseptabelt nivå.

Personsikkerheten er tidligere år oppgradert ved blant annet gode dører til rømningsveiene, slökkemidler og merking av rømningsveiene. Men verdisikkerheten er, etter min mening, ikke ivaretatt godt nok. Dette vises ved at brannskilleportene trolig ikke vil fungere ved en brann, og røyk og varme vil da kunne spres til større områder enn nødvendig.

Portene må justeres og tiltak, som gjør at portene automatisk går igjen ved brann og røykutvikling, må monteres.

Forslag til vedtak:

Det nye styret kontakter et egnet firma som kan komme med et løsningsforslag og et økonomisk overslag over hva tiltaket kan koste.

Dette må utføres innen 1. november 2025.

Det nye styret må deretter vurdere om borettslagets økonomi tilsier om dette kan gjøres. Beboerne holdes godt orientert om resultatet.

Styrets innstilling

Som kjent har styret allerede stort fokus på brannsikkerheten i fellesgarasjene. Styret har allerede skiftet alle brannskap, og branndører i begge garasjer ble byttet av forrige styre. Styret gjennomfører årlige HMS kontroller.

Når det gjelder brannskilledørene er dette noe styret kommer til å se på etterhvert, men vi kan ikke prioritere dette akkurat nå. Akkurat nå har vi ikke rom for å kunne prioritere dette verken rent økonomisk eller tidsmessig da vi sitter midt i et stort prosjekt med Rørfornyingen.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Det nye styret kontakter et egnet firma som kan komme med et løsningsforslag og et økonomisk overslag over hva tiltaket kan koste. Dette må utføres innen 1. november 2025. Det nye styret må deretter vurdere om borettslagets økonomi tilsier om dette kan gjøres. Beboerne holdes godt orientert om resultatet.

Sak 21

Åpenhet om fordeling av styrehonorar i Bjørnheim - Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fremmet av: Nils Kristiansen.

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50%)

Forslag gjelder:

ÅPENHET OM FORDELINGEN AV STYREHONORARENE I BJØRNHEIM

BORETTSLAG.

Grunnlag for forslaget:

Borettslagets utgiftstall er regnskapsført med tilhørende «noter» som er veldig forklarende på hvordan totalsummene er fordelt.

Styrehonorar i 2023 kroner 460.000, - ble fordelt slik:

Styreleder 38,88 % kroner 178.848, -

Nestleder 20,52 % kroner 94.392, -

Styremedlemmer: 3 stykker a 12,96 % 38,88 % kroner 178,848, -

Varamedlemmer: 1,72 % kroner 7.912,

Størrelsen på styrehonoraret til våre tillitsvalgte, er regnskapsført som en sum i årsregnskapet uten «note som viser fordelingen. I andre årsregnskap, for eksempel OBOS, viser det i «noter» hvordan styrehonorarene er fordelt, enten med kronebeløp eller prosentvis.

Åpenhet om hva leder, nestleder og den enkelte styremedlem (uten å navngi den enkelte), mottar i honorar er bra for den tillit vi skal ha til hverandre., og regnskapet.

Forslag til vedtak:

Fordelingen av årets styrehonorar føres inn i protokollen for denne

Generalforsamling, som en prosentfordeling eller ved kronebeløp. Det nye styret

sørger for videre års fordeling vises ved «note» i regnskapet.

Styrets innstilling

Styret har grunn til å tro at hovedgrunnen til at dette forslaget kommer, er fordi forslagsstiller ønsker å presentere fordelingen i 2023 - som han selv var uenig i og valgte å trekke seg på. Styret har ikke mulighet til å kommentere hvorfor fordelingen ble som det ble dette året, da dette ble behandlet av et tidligere styre. Det er i tillegg påfallende at dette kommer nå, siden forslagsstiller selv var motstander av å dele denne type informasjon da han selv var styreleder. Da på direkte spørsmål fra en beboer.

Styret viser her til momenter som vi mener viser at dette forslaget bør frafalles. Det viktigste for borettslagets beboere er uansett hva det samlede honoraret er på, og at styret samlet sett gjør en god jobb.

1. Fordeling av årets honorar kan endres på helt frem til utbetaling. M.a.o. vil det aldri være noen garanti for at den fordelingen som presenteres i notene er korrekt når honoraret utbetales. Mye kan skje mellom tidspunktet fordeling av honorar vedtas på og honoraret utbetales. I så fall må en presentasjon av fordeling måtte gjøres etterskuddsvis, altså årets etter.

2. Det kan være mange årsaker til at styret vedtar den fordelingen de gjør. Dette kan igjen være basert på ubekvemheter som enkeltmedlemmer i styret ikke ønsker at skal publiseres for hele borettslaget, alt fra sykdom, interne uenigheter e.l. Det kan for mange oppleves som sensitivt at naboen skal vite hva éns arbeidsinnsats har resultert i kroner og øre.

3. Et slikt vedtak kan samtidig resultere i at det blir mindre fristende å sitte i styret i fremtiden. På generelt grunnlag er det vanskelig nok å finne styremedlemmer/styreledere

4. Det vil mest sannsynlig resultere i diskusjon fremfor «åpenhet» - Hva skjer hvis noen er uenige i den fordelingen som er gjort? Skal generalforsamlingen overprøve fordelingen? Generalforsamlingen vil uansett i de aller færreste tilfeller ha full oversikt over alle momenter som ligger til grunn for den fordelingen som er gjort.

Styrets innstilling er at forslaget frafalles.

Forslag til vedtak

Fordelingen av årets styrehonorar føres inn i protokollen for denne Generalforsamling, som en prosentfordeling eller ved kronebeløp. Det nye styret sørger for videre års fordeling vises ved «note» i regnskapet.

Sak 22

Tilrettelegging for MC-parkering i borettslaget - Kaniwar Kader

Forslag fremmet av:

Kaniwar Kader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag til generalforsamlingen om tilrettelegging for MC-parkering i borettslaget. Per i dag er det ingen dedikerte parkeringsplasser for motorsykler, verken i garasjen eller på uteområdene. Dette skaper utfordringer for oss som eier motorsykler og ønsker en trygg og praktisk parkeringsløsning.

Jeg foreslår følgende:

1. **MC-plasser i garasjen:** Opprette dedikerte plasser for motorsykler i garasjen. Dette kan være et antall tilpasset dagens behov, med mulighet for utvidelse hvis etterspørselen øker.
2. **Utendørs MC-parkering:** Alternativt eller i tillegg, etablere utendørs parkeringsplasser for motorsykler med enkel merking og avgrensning.

Fordelene med dette tiltaket inkluderer

- Bedre utnyttelse av arealene. Motorsykler krever mindre plass enn biler, og flere kan parkere der én bil normalt står.
- Økt trygghet for motorsykler, spesielt om plassene er godt belyst og plassert strategisk.
- Bedre service og inkludering for beboere med motorsykler.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken delvis innstilles.

Styret foreslår at sak vedrørende MC-parkering innendørs frafaller med følgende begrunnelse: Å tillate parkering av motorsykkel/moped/el-sykkel på bilparkeringsplass sammen med bil, gitt at plassen tillater det, og innenfor tildelt parkeringsområde, er i strid med husordensregler og med brannetatens anbefalinger.

På GF 2024 ble det vedtatt at vi ikke kan øke brannbelastningen, og styret er nødt til å forholde seg til lover og regler, og etter brannetatens anbefalinger.

Styret foreslår at sak vedrørende MC-parkering utendørs ved gjesteparkeringen vedtas med følgende begrunnelse:

Ref sak 11, ønsker styret å legge til rette for parkering av MC på f.eks på gjesteparkeringen i Bjørnheim Borettslag. Parkering av MC kan også bli aktuelt på andre egnede steder utendørs i borettslaget. Det er styret som lager retningslinjene og vil på et senere tidspunkt komme med forslag knyttet til denne muligheten.

Styret foreslår at saken delvis innstilles. Sak vedrørende MC-parkering innendørs frafaller, mens ref sak 11 ønsker styret å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Forslag til vedtak 1

MC-plasser i garasjen: Opprette dedikerte plasser for motorsykler i garasjen. Dette kan være et antall tilpasset dagens behov, med mulighet for utvidelse hvis etterspørselen øker.

Forslag til vedtak 2

Utendørs MC-parkering: Alternativt eller i tillegg, etablere utendørs parkeringsplasser for motorsykler med enkel merking og avgrensning.

Forslag om endring i punkt 4 innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene, i husordensreglene for Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

I dagens godkjente husordensregler er det anført i *punkt 4 Innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene*, at det er tillatt å oppbevare ett sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasjeplass. Det har vist seg at noen beboere har behov for også å lagre sin tohjulskjøretøy på sin garasjeplass samt takgrind eller skiboks.

Forslagstiller ønsker at det anføres at man også har tillatelse til lagring av en moped/motorsykel samt takgrind eller skiboks på sin garasjeplass.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt. Styret viser ellers til sak 22 der styret ønsker å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Styret foreslår at saken frafalles.

Forslag til vedtak

Punkt 4 med underpunkt 4.5. tilføres teksten som er merket rødt. Resten av underpunkt 4.5. beholdes som tidligere revidert. Dobbelparkering av motorkjøretøy i garasjen er ikke tillatt. Dobbelparkerte motorkjøretøy eller motorkjøretøy parkert på andre leiligheters plass uten tillatelse fra plassens eier, kan taues bort for motorkjøretøyet eiers regning og risiko. Det er tillatt å oppbevare ett sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasjeplass. I tillegg kan eier oppbevare en moped/motorsykel, samt takgrind eller skiboks på sin garasjeplass. Eier må sørge for å holde garasjeplassen fri for avfall.

Sak 24

Egne parkeringsplasser for MC i øvre garasje - Ken Are Kolstad

Forslag fremmet av:

Ken Arne Kolstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

Jeg ønsker å komme med et forslag om å lage egne parkeringsplasser for motorsykler i øvre garasje.

F.eks ved siden av inngangsdørene i garasjen, da står de heller ikke i veien for noen ved evt nødsituasjon, da den ikke kommer til å stå i veien for døren, mennesker eller biler i kjørebanelen.

Om dette koster noen få hundrelapper ekstra i mnd så er det helt i orden.

Vi er en del som har motorsykkel i garasjen som nå dessverre ikke vet hvor den kan plasseres når sesongen kommer i gang igjen.

Jeg håper at dere kan ta en ny vurdering på dette ved en avstemning blant beboere.

Styrets innstilling

På grunn av fare for at sykler kan sperre for inngang / trappeløp ved velt eller brann og generelt sett økt brannbelastning i garasjeanlegget foreslår styret at saken bortfaller. Styret anser sak 22 som tilstrekkelig dekket for parkering av MC i borettslaget. Å tillate sammenparkering av motorsykkel/moped eller elsykkel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Styret foreslår at forslaget frafalles.

Forslag til vedtak

Å opprette egne parkeringsplasser for MC i øvre garasje

Sak 25

Forslag om å opparbeide MC parkering i fellesgarasjen - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

Forslag om å opparbeide MC parkering i fellesgarasjen.

Inndeleg og merke opp egne MC-parkeringsplasser i garasjeanlegget til utleie for seksjonseiere.

Det er god plass til i alle fall ca. 10 plasser i øvre garasje. 8 stk ved trappeoppgangene. 3 stk i et trekant område mellom 19 og 21 blokken.

Forslag til utleiepris 200,- per måned. Legges til fellesutgiftene.

Prioritet til de som allerede har hatt MC stående i garasjen.

Det er eksempler på at dette har blitt gjort i andre borettslag. Ref. <http://www.lorenstasjon.no/>

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Se ellers sak 22 som styret mener vil dekke behovet for parkering av MC i borettslaget.

Styret anbefaler at denne saken frafalles.

Forslag til vedtak

Forslag om å opparbeide MC parkering i fellesgarasjen

Sak 26

Endre vedtekter for å tillate oppbevaring av takstativ og henge takboks på vegg ved egen parkeringsplass - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Grunnlag for forslaget:

Endre vedtektene / Eller spesifisere i melding fra styret at det tilates å kunne oppbevare takstativ, sykkelstativ og henge en takboks på vegg på egen parkeringsplass.

Lage en instruks på hvordan eventuelle hengekroker skal festes på vegg. ekspansjonsbolter/betongplugg.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller løssøre på bilparkeringsplass utover ett sett med bildekk, vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Endre vedtektene / Eller spesifisere i melding fra styret at det tilates å kunne oppbevare takstativ, sykkelstativ og henge en takboks på vegg på egen parkeringsplass.

Sak 27

Endre vedtekter/ eller spesifisere en praksis som tillater parkering av motorsykel moped/el-sykel på bilparkeringsplass sammen med bil hvis det lar seg gjøre - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endre vedtektene / Eller spesifisere en praksis som tillater tillater å parkere motorsykel/moped/el-sykel på bilparkeringsplass sammen med bil der det lar seg gjøre.

Det vil si at dersom man har en liten bil og parkeringsplassen tillater det, så vil det fremdeles være mulig å stå innenfor sin tildelte parkeringsplass.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt. Styret viser ellers til sak 22 der styret ønsker å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Endre vedtektene / Eller spesifisere en praksis som tillater tillater å parkere motorsykel/moped/el-sykel på bilparkeringsplass sammen med bil der det lar seg gjøre.

Sak 28

Endre vedtekter for at den enkelte selv kan bestemme hvordan man disponerer egen plass - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endre vedtektene for at man kan kunne bestemme selv hvordan man disponerer sin egen parkeringsplass. Det må da angis maks lengde fra bakvegg og bredde, og kanskje at det merkes opp. (Hvert fall ut mot midten) Må sikkert presisere at på en parkeringsplass skal kun parkeres bil/mc/tilhenger. Ikke oppbevaring av søppel eller brannfarlige ting. På en parkeringsplass kan man fint parker inntil 3 MC uten at det skaper problemer for andre.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjelegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Borettslaget sliter allerede med at beboere har mye søppel og løsøre på plassene. Ved å legge til et punkt om at plass kan disponeres "fritt", er vi redd for at dette kan medføre til at plassene brukes til alt annet enn det de er tilegnet.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Endre vedtektene for at man kan kunne bestemme selv hvordan man disponerer sin egen parkeringsplass.

Sak 29

Forslag vedr. Motorsykkelparkering i garasjelegget eksklusivt for beboere - Tom Arild Skråmo

Forslag fremmet av:

Tom Arild Skråmo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnlag for forslaget:

Tenker at det er plass til en sykkel bak hver trappegangsdør.

Plassen bør markeres/merkes opp slik at hver dør tilen hver tid kan åpnes/90-100grader.

Hver plass er kun lovlig parkering for registrert kjøretøy, med eier i bjørnheim borettslaget
Registrert kjøretøy skal til enhver tid være registrert hos statens vegvesen og forsikret(brann).

Styret kan få tauet bort sykler som ikke overholder vedtatte regler,

dette inkluderer også om kjøretøyet står utenfor oppmerking eller ikke er registret på plassen.

Styret holder register, merker opp og følger opp, så er det jo en selvfølge dette koster penger pr mnd.

Styrets innstilling

Å oppbevare sykler innenfor brannskille til garasjen er dessverre brannfarlig, styret mener derfor det ikke er aktuelt å oppbevare sykkelen på innsiden i oppgangen ut av garasjene.

Å tillate sammenparkering av motorsykkel/moped eller elsykkel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt. Å skulle følge opp alle disse momentene ville i tillegg være svært tidkrevende og dermed kostbart. Styret viser ellers til sak 22 der styret ønsker å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Styret foreslår at saken frafaller

Forslag til vedtak

Forslaget er å opprette motorsykkelparkering i garasjeanlegg som kan leies

Sak 30

Endre vedtekter for å forby røyking på balkongene - Anders Ask

Forslag fremmet av:

Anders Ask

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endre vedtektene til å forby røyking på balkongene.

Da det er aktivåvtrekk i leilighetene fungerer de nesten som en støvsuger for all lukt etc som kommer utenfra.

Det er veldig sjenerende når det kommer sigarett og hasjlukt inn til andre. Spesielt på barnas soverom.

Styrets innstilling

Balkonger hører i utgangspunktet til eierens private sfære. Vi kan dermed ikke gi et generelt forbud mot røyking på balkong. Dette er fordi beboer har eksklusiv bruksrett til bolig og balkong

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak

Endre vedtekter til å forby røyking på balkongene

Sak 31

Tillegg til vedtektene om andelseiers vedlikeholdsplikt - Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Styret ønsker å legge til et ekstra punkt

i) Andelseier plikter å søke styret ifm. oppussing av bad. På Vibbo finner du nærmere informasjon og dine plikter, videre finner du et eget søknadsskjema som du må fylle ut og sende inn til styret for saksbehandling.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette ekstra punktet legges til i vedtektene.

Forslag til vedtak

Innstilles

Sak 32

Tillegg til husordensregler om andelseiers vedlikeholdsplikt - Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å legge til at andelseier plikter å søke styret ved oppussing av bad.

Tidligere formulering

2.5 Vedlikehold av leiligheten Det vises til Lov om burettslag § 5-12 om eierens vedlikeholdsplikt. Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkludert arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukningsapparat og røykvarsler i stand. Brannslukningsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget og må ikke fjernes ved flytting.

Forandres til:

2.5 Vedlikehold av leiligheten Det vises til Lov om burettslag § 5-12 om eierens vedlikeholdsplikt. Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkludert arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukningsapparat og røykvarsler i stand. Brannslukningsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget og må ikke fjernes ved flytting.

Andelseier plikter å søke styret ifm. oppussing av bad. På Vibbo finner du nærmere informasjon og dine plikter, videre finner du et eget søknadsskjema som du må fylle ut og sende inn til styret for saksbehandling.

Styrets innstilling

Innstilles

Forslag til vedtak

Styret foreslår at husordensregel 2.5 oppdateres .

Sak 33

Oppdatering husordensreglene om kontakt mellom styret og beboerne - Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at husordensregel 2.9 oppdateres med oppdatert informasjon.

Tidligere formulering

2.9 Kontakt mellom beboerne og styret all informasjon som vedrører borettslaget finner man på våre hjemmesider; www.bjornheim.no. Informasjon og eventuelle nye retningslinjer som gir beboerne plikter eller rettigheter vil kunngjøres på hjemmesidene. Ved å registrere sin epostadresse på «Min side» hos OBOS vil man også få viktig informasjon på epost.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig som epost (post@bjornheim.no) eller brev. Dette gjelder blant annet: - Beboere som ønsker å melde om skade, klage på noe eller noen. - Fremme forslag til tiltak. - Behov for utvidet parkeringstillatelse for gjester. - Tilgang til åpne bom ved flytting, oppussing eller for bevegelsehemmede. Styret skal behandle alle skriftlige henvendelser fra beboerne løpende. Krever saken styrebehandling vil den tas opp på første mulige styremøte. Beboer skal alltid ha skriftlig beskjed om resultatet av styrebehandlingen, så snart saken er behandlet. Skader/hendelser som krever rask utedring Ved behov for snarlig hjelp ved skader, som f.eks ved vannlekkasjer, forsøk å få kontakt med styret. Hvis man ikke får tak i noen styret, ta direkte kontakt med noen som kan utbedre skaden. På våre hjemmesider finner man kontaktinfo til våre leverandører som også har døgnvakt. Facebookside: Facebooksiden: «For oss som bor i Bjørnheim borettslag» gir også informasjon om noe av det som skjer i borettslaget. Innlegg på facebooksiden blir normalt ikke saksbehandlet av styret.

Konfidensialitet Styret skal sørge for at informasjon i saker som gjelder enkeltbeboere ikke kommer til uvedkommende. Hvis en leilighet leies ut, skal styret sende henvendelser til andelseier, som plikter å informere fremleietaker og påse at styrets krav etterkommes. Når en beboer klager på forhold ved en annen beboer, skal klagerens identitet holdes fortrolig. Den som klager skal ikke få opplyst hva styret foretar seg overfor den det er klaget på. Skriftlige henvendelser til styret sendes til - post@bjornheim.no - Høybråtenveien 21c, 1055 Oslo (postkasse) Beboerens navn, adresse, epostadresse og telefonnummer skal fremgå av henvendelsen.

Forandres til.

2.9 Kontakt mellom beboerne og styret

All informasjon som vedrører borettslaget finner man på vår hjemmeside: <https://vibbo.no/bjornheim>

Informasjon og eventuelle nye retningslinjer som gir beboerne plikter eller rettigheter vil kunngjøres på hjemmesidene. Ved å registrere sitt telefonnummer og sin e-postadresse på «Min side» hos OBOS vil man også få viktig informasjon på epost.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig som melding direkte til styret på Vibbo, epost (bjornheim@styrerommet.no) eller brev. Dette gjelder blant annet: - Beboere som ønsker å melde om skade,

klage på noe eller noen. - Fremme forslag til tiltak. - Behov for utvidet parkeringstillatelse for gjester. - Tilgang til åpne bom ved flytting, oppussing eller for bevegelseshemmede. Styret skal behandle alle skriftlige henvendelser fra beboerne løpende. Krever saken styrebehandling vil den tas opp på første mulige styremøte. Beboer skal alltid ha skriftlig beskjed om resultatet av styrebehandlingen, så snart saken er behandlet. Skader/hendelser som krever rask utbedring og ved behov for snarlig hjelp ved skader, som f.eks. ved vannlekkasjer, forsøk å få kontakt med styret. Hvis man ikke får tak i noen styret, ta direkte kontakt med noen som kan utbedre skaden. På våre hjemmesider finner man kontaktinfo til våre leverandører som også har døgnvakt.

Facebooksiden: «For oss som bor i Bjørnheim borettslag» er for beboerne i borettslaget for deling av informasjon om det som skjer i borettslaget. Innlegg på facebooksiden blir ikke saksbehandlet av styret.

Konfidensialitet: Styret skal sørge for at informasjon i saker som gjelder enkeltbeboere ikke kommer til uvedkommende. Hvis en leilighet leies ut, skal styret sende henvendelser til andelseier, som plikter å informere fremleietaker og påse at styrets krav etterkommes. Når en beboer klager på forhold ved en annen beboer, skal klagerens identitet holdes fortrolig. Den som klager skal ikke få opplyst hva styret foretar seg overfor den det er klaget på. Skriftlige henvendelser til styret sendes til - bjornheim@styrommet.no - Høybråtenveien 21c, 1055 Oslo (postkasse) Beboerens navn, adresse, epostadresse og telefonnummer skal fremgå av henvendelsen.

Styrets innstilling

Innstilles

Forslag til vedtak

Styret foreslår at husordensregel 2.9 oppdateres

Sak 34

Oppdatering husordensreglene om konsekvenser ved brudd på reglene - Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tidligere formulering

2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene Normalt vil styret henvende seg skriftlig med et pålegg om at husordensreglene følges. Beboer vil få mulighet til å komme med en skriftlig tilbakemelding vedrørende saken. Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg med tre måneders varsel. Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for borettslaget, vil borettslaget kreve at den beboer det gjelder eller dennes foresatte erstatter alle utgifter.

Forandres

2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene. Normalt vil styret henvende seg skriftlig med et pålegg om at husordensreglene følges. Beboer vil få mulighet til å komme med en skriftlig tilbakemelding vedrørende saken.

I andre tilfeller der beboerne på forhånd er varslet om brudd på husordensreglene, vil besvares med et gebyr. Det vil umiddelbart bli sendt beboer en begrunnelse for gebyret.

Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg med tre måneders varsel. Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for borettslaget, vil borettslaget kreve at den beboer det gjelder eller dennes foresatte erstatter alle utgifter.

Styrets innstilling
Innstilles

Forslag til vedtak

Styret foreslår at husordensregel 2.10 oppdateres

Sak 35

Oppdatering husordensregler gjesteparkering - Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere husordensreglene slik at styret har mulighet til omprioritere noen av plasser ved behov. Som f.eks at det nå kan bli aktuelt å omprioritere noen disse til parkering for motorsykler for beboerne.

Tidligere formulering

3.5 Gjesteparkering: Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres på noe annet sted enn de regulerte parkeringsplassene. Beboere har ikke anledning til å benytte gjestparkeringene. Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringsplassene. Har man gjester som trenger parkering ut over tre dager kan man søke styret om utvidet parkeringstillatelse for en begrenset periode. Se for øvrig oppslag på gjesteparkeringene om regler for bruk av denne.

Forandres til

3.5 Gjesteparkering: Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres på noe annet sted enn de regulerte parkeringsplassene. Beboere har ikke anledning til å benytte gjestparkeringene. Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringsplassene. Har man gjester som trenger parkering ut over tre dager kan man søke styret om utvidet parkeringstillatelse for en begrenset periode. Se for øvrig oppslag på gjesteparkeringene om regler for bruk av denne. Ved behov kan styret velge å omprioritere bruken av noen av plassene.

Styrets innstilling

Innstilles

Forslag til vedtak

Styret foreslår at husordensregel 3.5. oppdateres

Sak 36

Punkt om Furuset Vaktmestersentral slettes i vedtektene - Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med nedleggingen av Furuset Vaktmestersentral slettes punkt 2.11

2.11 Furuset vaktmestersentral: Borettslaget er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen. Ta kontakt med vaktmestersentralen for: - Bestilling av nøkkelbrikker - Garasjeåpner - Leie av Storstua Feil og skader på fellesområder i borettslaget kan meldes direkte til vaktmester – som f.eks defekte lyspærer, feil ved låser eller porttelefon osv. Sentralen har åpningstid hverdager mellom klokken 07:00 og 15:00 (fredager kl 14.00) Henvendelser til sentralen kan sendes på epost marit@fvs.no evnt telefon 22 16 48 23.

Styrets innstilling

Punkt 2.11 slettes

Forslag til vedtak

Punkt 2.11 slettes

Sak 37

Valg av styremedlemmer

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jim Tore Johansen
- Joachim Pacheco-Lie

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karina Westad
- Kenneth Flemming Lorentzen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 38

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 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cecilie Storbakk

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Randi Bjørkeland

Sak 39

Valg av valgkomité

Valgkomiteen skal ha samtale med beboere som ønsker å stille til valg som styremedlemmer eller varamedlemmer, og så lage en innstilling til kommende GF. Vervet vil bli honorert.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Christian Fredric Ovesen
 - Erik Boberg Dibba
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I sittende perioden har styret gjennomført styremøter den første eller andre tirsdagen i måneden. Styrets arbeid blir rutinemessig gjennomført etter de pålagte lover og forskrifter som gjelder for borettslag. Alle driftssaker, samt andre innkommende skriftlige saker blir behandlet. Det skrives protokoll fra alle møter, og det legges jevnlig ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker fra styremøtene.

Økonomi.

Styret har et sterkt fokus på å holde en sunn økonomi i borettslaget, vi må derfor prioritere de viktigste tingene først slik som nødvendig vedlikehold. I et så stort borettslag er det stadig mye å ta tak i. Styret ønsker å unngå husleieøkning så langt vi klarer. Akkurat nå kommer det som varslet inntil 12,5% økning pga rørfornyingen. Vi håper dette skal bli lavere, men det vil vise seg når prosjektet er ferdig. Det er allerede økt 5% av dette.

Noe annet som vil påvirke husleien er regningen for vann og avløp. Denne stiger hvert eneste år. I budsjettet for 2025 er kommunale kostnader budsjettet og ligger an til å ende på 5,7 mill, mens kostnaden for 2024 var på 4,6 mill. De fleste kostnadene ellers i samfunnet øker også. Styrets fokus er derfor å ha kontroll på kostnadene for å unngå en generell økning i felleskostnadene, selv om realiteten kan være at vi til slutt må øke felleskostnadene.

Vi hadde i 2024 overskudd på driften når vi trekker fra kostnadene som gikk til rørfornyingen. Totalt ble det et underskudd i 2024 på kr -2 527 549,-

Årets kostnad rørfornyng var på kr 6 694 104,-

Samlet gir det et overskudd på selve driften på kr 4 166 555,-

Lån Rørfornyng

Styret ønsker å ta opp et så lavt lån som mulig, for å se om vi klarer å unngå at vi må øke husleien helt opp til 12,5% i forbindelse med rørfornyngen. Dette gjør at vi også midlertidig bruker av vanlige driftsinntekter og utsetter låneopptak så lenge som mulig. Dette fordi med en gang vi henter inn penger via lån, så løper rentekostnadene. Konsekvensen av dette er at vi over driften hovedsakelig kan bruke penger på nødvendig vedlikehold og styrets prioriteringer.

Hefte "Om borettslaget"

Styret jobber med en oppdatert versjon av det heftet som tidligere har vært utlevert til alle beboere. Det var en god del informasjon der som ikke var oppdaterte, så det er greit med en oppdatering. Når styret har oppdatert heftet vil dette bli utlevert til andelseierne, og vi regner med dette kommer til å bli både til glede og nytte, slik tidligere versjoner har vært.

Vaktmester

Fra 01.05.2025 ble vi tilknyttet Frode Gran Service AS etter at Furuset Vaktmestersentral ble lagt ned.

Furuset Vaktmestersentral har slitt med lønnsomheten de siste årene, noe som har gjort at borettslagene i 2023 og 2024 har måttet fordele dekkingen av underskuddet, og som en av de største aksjonærene har Bjørnheim måttet være med på å dekke det største beløpet.

Det gikk derfor allerede dårlig økonomisk før et av de største borettslagene valgte å gå ut av sentralen pr 31.12.2024. Da var det ikke lenger mulig å fortsette.

I desember ble det derfor bestemt at en egen prosjektgruppe skulle jobbe for å se på muligheten for at et annet vaktmester firma kunne overta sentralen, både med mannskap og maskinpark. Det ble derfor kontaktet flere

aktuelle firmaer, og til slutt var det Frode Gran Service AS som ble den som skulle overta. Frode Gran Service AS blir derfor vår nye leverandør av vaktmestertjenester.

Vedlikehold av betongsøyler i garasjen.

Utbedring av bunnen av betongsøyler og vegger ut mot kjørebanen i øvre og nedre parkerings garasje var et nødvendig vedlikehold å prioritere. HTV har utført pigging av løs betong, rens, priming, montering av armering, støpning maling, og deponering av betong, er blitt utbedret.

Oppgradering av Wifi i garasjen.

Wifianlegget i garasjen ble byttet ut for å sikre en mer stabil signalstyrke på laderne.

Utskifting av åtte brannskap i garasjen.

I forbindelse med årskontroll på VVS, avdekket Høybråten Rørleggerbedrift at det var et vesentlig avvik på 6 av 8 brannskap i garasjen. Det ble derfor vedtatt at disse skulle skiftes ut. De to andre var tidligere skiftet ut.

Rørfornyning

Etter vedtak fra GF 2023, vedtok generalforsamlingen at styret skulle jobbe for å se om det fantes et mindre inngripende alternativ for rehabilitering av avløpsrør og sluk. Resultatet av dette arbeidet ble lagt frem på et informasjonsmøte for samtlige beboere den 18.3.2024. Den 21.3.2024 ble det gjennomført ekstraordinær GF på låneopptak for rørfornyelse. Styret anbefalte beboerne å stemme ja til rørfornyning, da dette ville være det beste og mest økonomiske alternativet for borettslaget. Dette ble vedtatt med overveldende flertall.

Rørfornyelsen var planlagt å starte våren 2024 og avsluttes 2026/2027. Det vil bli egne beboermøter for hver oppgang i forkant. Det vil også bli befaring i alle leiligheter i forkant av at arbeidet kommer i gang.

Styret har gjort avtale med Petter Norman Hansen, Integrert Byggrådgivning som borettslagets prosjektleder. Han er et godt supplement til å kunne ta tekniske avgjørelser på vegne av styret/Bjørnheim. Petter Norman Hansen bistår Bjørnheim i prosjektgruppen med TT-Teknikk AS og støtter styret med tekniske og ulike problemstillinger.

Så langt har det vært nedfelt mange timer med prosjektarbeid, og styret opplever at fremdriften på prosjektet skrider fremover. Noen utfordringer er det selvfølgelig i et så stort prosjekt, men disse løses i et godt samarbeid.

Berederrom/Utskifting varmtvannsberedere

Etter at rørlegger firmaet gjennomførte årskontroll i 2025, ble det avdekket feil og mangler i berederrommene. Rørlegger firmaet jobber kontinuerlig med å utbedre de feil og mangler som ble avdekket. Det vil blant annet bli skiftet noen varmtvannsberedere.

Asfaltering garasje vei, gjesteparkeringen med mer må oppdateres

I flere år har Bjørnheim borettslag brukt midler på å gjøre små reparasjoner på asfalten både i veien ved garasjene, og ved gjesteparkeringen. Vinteren gjør sitt til at slitasjen blir stor. Styret har sett at det var behov for et større inngripen rundt dette. Styret mente også at det ville være mer økonomisk besparende med et større vedlikehold, enn å foreta små reparasjoner år etter år. Vår/sommer 2024 ble derfor garasjeveien og gjesteparkeringen ny asfaltert. Det ble innhentet tilbud fra to leverandører, og styret besluttet å bruke HTV. Vinterstid har det stadig vært utfordrende med at det har lagt seg snø og is ved ristene inn til garasjene. Dette medførte at garasjeporten til stadighet ikke lot seg lukke. Dette igjen medførte til at det ble frostskaader på brannskapene rett på innsiden av begge garasjene. For å forhindre lignende, ble det anbefalt å gjøre noe med ristene ved innkjørselen, og samtidig legge nye varmekabler ved garasje inngangen. Dette er nå blitt gjennomført og styret håper med dette at det vil forhåpentligvis bli mer stabilitet enn hva det har vært.

Elbillading

Vi har nå hatt Elaway i ett år, og det har i hovedsak gått fint. Vi har imidlertid opplevd noen tekniske utfordringer med wifi-signalet som har ført til enkelte utfall av ladestasjonene. For å forbedre dette har vi oppdatert deler av vårt wifi-anlegg for å stabilisere forbindelsen som sikrer at flere ladestasjoner kan være oppkoblet samtidig. Ellers har det vært få problemer med unntak av noen sikringer som har gått, dette har EDA fulgt opp fortløpende.

Bytte av lys i garasjene, trappeoppgang og fellesrom kjeller

Våren 2024 har EDA elektro installert nye sensorstyrte lys i øvre og nedre garasje. De har også skiftet lys i trappegangen i garasjene, oppgangene ved postkassene, samt 1 etg. i blokkene. På lik linje som i garasjene, vil også lysene, som nevnt over, bli sensorstyrte. Styret kan opplyse om at dette vil medføre besparelser på strømbruken i borettslaget, og styret har brukt miljø midler mottatt fra OBOS til dette prosjektet.

Innglassing av verandaer

Per 23.04.25 venter vi fortsatt på svar fra kommunen angående søknaden om innglassing etter at styret startet prosessen med innglassing i samråd med Glassy i andre halvdel av 2024. Glassy AS har ansvaret for å følge opp nødvendige lysmålinger som Plan- og bygningsetaten krever for videre behandling av søknadene. Styret har gitt Glassy frist ila juni-25, slik at vi har et svar på hvorvidt det er gjennomførbart med prosjektet, eller om det skal avsluttes. Det dette betyr er at kommunen kan si nei til innglassing på grunn av lysmålinger og ved at det blir for lite lysinnslipp. Videre ønsker styret å legge til grunn at GF har vedtatt at det ikke skal tilkomme kostnader for borettslaget ifm. innglassing, og styret er derfor opptatt av at kommunen ikke pålegger styret/Bjørheim og gjøre tiltak hvor nettopp dette vil kunne innebære store kostnader for borettslaget. Dersom kommunen sier nei, vil det si at Bjørnheim ikke får lov av plan og bygg, til å gjennomføre innglassing av verandaer, og dermed vil prosjektet bli avsluttet.

Gebyr ved brudd på husordensregler

I 2024 startet styret med å kreve inn gebyr ved brudd på husordensreglene, dette ble gjort fordi det har vært et stort problem de siste årene at husordensreglene generelt ikke overholdes. Som et eksempel kan nevnes søppel i enkelte bodområder, i trappeoppgangen fra garasjene, i garasjene samt utenfor søppelbrønnene. Når styret må bruke eksternt tjeneste for å fjerne dette, gir dette økte kostnader til borettslaget. Denne kostnaden må derfor dekkes inn, og derfor blir den enkelte andelseier ansvarlig for å dekke inn utgiften.

Brudd på husordensreglene blir behandlet likt, uavhengig av om det enkelte brudd gir økte kostnader eller ikke. Det handler om å skape en holdningsendring, husordensreglene er til for at vi skal ta hensyn til hverandre.

Kameraovervåking i borettslaget

Det har i mange år vært et ønske fra beboerne å kameraovervåke borettslaget for å komme til livs forsøpling i borettslaget, dette er noe styret har stor forståelse for. Datatilsynet setter allikevel en grense for hva vi kan gjøre.

Datatilsynet sier på sine sider:

Borettslag, sameier og andre boligselskap

“I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.”

Tiltak/forebygging måker

Styret har inngått en avtale med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll for å se om vi kan begrense antall måker som holder til i borettslaget.

Firmaet har lagt ut falske døde måker på takene for å gjøre det mindre fristende for måkene å slå seg ned hos oss. De fjernet også reir fra året før. Firmaet gjennomførte flere tiltak i fjor sommer for å flytte på de falske måkene, og i høst fjernet de reir som hadde kommet i løpet av sommeren. Pelias vil også i år vurdere løpende tiltak, alt etter hvilke erfaringer de har gjort seg i løpet av sommeren 2025.

Styret tillater med dette å vise til husordensreglene, om at det er forbudt å mate fugler og å kaste ut mat fra verandaene/mate fugler på bakken. Det samme gjelder for søppelposer som ikke blir kastet i våre søppelcontainere. Styret registrerer at det dessverre alt for ofte ligger matavfall utenfor og ikke oppi søppelcontainerne. Dette gjør at det tiltrekker seg både måker og andre dyr. Igjen så er dette kostnader som går utover driftsmidlene i borettslaget, og som den enkelte andelseier må være med å betale for.

Kjellerboder

Styret har fått en snekker til å lage noen ekstra kjellerboder til utlån. Disse er ikke ment for utleie, men er ment for å kunne benyttes i de tilfellene der beboere er berørt av å ikke kunne benytte egen bod, som følge av for eksempel vannlekkasje.

Befaring/vedlikehold steniplatene på byggene

Styret har registrert at enkelte av steniplatene på våre fasader både har sprukket og er i ferd med å løsne. Styret vil med hjelp fra Frode Gran gjennomføre en befaring og se på muligheter for å kunne utføre tiltak. Dette er viktig for å forebygge setningsskader på ytre fasader.

Komprimatorbil

Beboere skal sette ut det som skal kastes samme dag som komprimatorbilen kommer. Styret har fått tilbakemeldinger fra Furuset vaktmestersentral at beboere i liten grad bistår, og det er derfor viktig at alle som skal kaste søppel, kommer ut og hjelper til. Styret kommer ikke til å øke antall ganger for bestilling av komprimatorbil. Dette fordi det innebærer store kostnader for borettslaget å gjennomføre dette.

Styret gjør oppmerksom på at farlig avfall og elektroniske artikler ikke skal kastes i komprimatorbilen. Dette må leveres av den enkelte beboer, og på egnet sted for slikt avfall.

Vedr kasting av gamle kjøkken og bad, må disse kjøres bort selv av den enkelte beboer.

Informasjon og kommunikasjon

Styret vil helst ha mest mulig av kommunikasjon digitalt. Styret legger fortløpende ut aktuell informasjon på Vibbo. Det er derfor viktig at alle beboerne holder sin kontaktinfo oppdatert på Vibbo.

Styret får svært mange henvendelser i løpet av perioden, og styret vil i all hovedsak ha alle henvendelser på Vibbo, dette fordi da blir alle henvendelsene registrert som en sak, og kan lettere følges opp på en god og forsvarlig måte.

Det er også mulig å sende mail til bjornheim@styrommet.no

Styret opplever stor pågang på henvendelser, både per telefon og e-post. Beboere gjøres med dette oppmerksom på at styret må få tid til å saksbehandle sakene før en kan svare ut. Dette medfører at beboere må påregne saksbehandlingstid, og kan heller ikke forvente umiddelbare svar. Saker som blir prioritert som hastesaker, behandles alltid umiddelbart. I høytider og ved sommer ferieavvikling, må beboere påregne lengre

saksbehandlingstid. På Vibbo ligger det informasjon om tidspunkter for telefontid med styret. Styret ber derfor om at beboere forholder seg og respekterer de oppsatte tidene for telefonisk kontakt. Dette finner dere på Vibbo.

Beboermøter

I forbindelse med rørfornyingsprosjektet er det gjennom beboermøter i forkant av oppstart i hver rekke. Neste møte som er planlagt er for 25 rekke og skal holdes i storstua 12.06.25.

Fellesgarasjene

Det er viktig at alle beboere i Borettslaget følger brannforskriftene for våre fellesgarasjer. Husordensreglene må følges, og garasjeplassen må ikke brukes til å oppbevare ting som ikke naturlig hører til motorkjøretøyet. På en parkeringsplass skal det kun være et motorkjøretøy og 4 dekk.

Biler i garasjen må være skiltet, unntak fra dette må man søke styret om. Som varslet på forrige generalforsamling, har styret i vinter gjennomført kontroller for å følge opp husordensreglene.

I tillegg har styret hatt en gjennomgang med mål om å merke alle garasjeplassene på nytt med leilighetsnummer. Vi har gjort en midlertidig merking og ber alle sjekke at deres parkeringsplass nå er merket med riktig leilighetsnummer. Er du usikker på hva som er ditt leilighetsnummer, finner du det på Vibbo under "Min bolig" eller på utsiden av din egen inngangsdør. Når plassen blir merket på nytt med sjablonger, så blir dette permanent. Merkingen skal ikke fjernes eller forandres. Parkeringsplassen følger leiligheten og kan ikke byttes eller selges. Bytter du leilighet innen borettslaget må du også bytte parkeringsplass.

Ny leverandøravtale

Ny vaktmester fra 01.0.2025 er Frode Gran Service AS.

Advokatutgifter

Styret har i enkelte saker måtte benytte juridisk rådgivning. Av hensyn til taushetsplikten kan ikke styret konkretisere alt, annet enn at vi i 2024 har benyttet advokat i beboer saker, samt ifm med forprosjektering av rørfornyelsen, inntil styret fikk avtale med egen prosjektleder for dette. I tillegg har styret sett det nødvendig å søke juridisk bistand i forbindelse med nedlegging av Furuset Vaktmestersentral, siden borettslaget har en betydelig eierandel i sentralen. Derfor var det viktig å sikre våre interesser i forbindelse med avviklingen. Styret tilstreber å saksbehandle juridisk korrekt i de saker som en mener er nødvendig, dette for å unngå rettslige følger.



Til generalforsamlingen i Bjørnheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnheim 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 20. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BJØRNHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 738, KUNDENR. 452

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 fratrasket 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.		7 256 112	7 679 486
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 527 549	5 113 515
Tillegg salgssum anl. midler	15	1	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-23 295 167	-5 570 696
Tillegg for tilgang langs. lån	20	23 620 885	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 810	-12 452
Reduksjon langsiktig fordring		225 408	134 808
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		90 620	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-88 549
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 892 612	-423 374
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 363 500	7 256 112

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 363 575	8 983 447
Kortsiktig gjeld	-2 000 075	-1 727 335
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 363 500	7 256 112

BJØRNHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 738, KUNDENR. 452

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	28 479 393	26 691 644	26 712 000	29 391 300
Andre inntekter	3	1 030 721	210 264	300 000	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		29 510 114	26 901 908	27 012 000	29 691 300
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 314	-91 497	-103 500	-104 000
Styrehonorar	5	-480 000	-460 000	-480 000	-480 000
Avskrivninger	15	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 375	-19 375	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-374 430	-355 585	-376 900	-396 000
Konsulenthonorar	7	-158 715	-128 508	-100 000	-200 000
Kontingenter		-76 400	-76 400	-76 400	-76 000
Drift og vedlikehold	8	-10 379 328	-3 651 256	-3 685 000	-3 570 000
Forsikringer		-1 832 859	-1 164 690	-1 850 000	-1 900 000
Kommunale avgifter	9	-4 618 025	-3 935 239	-4 596 000	-5 690 000
Kostnader sameie	14	-2 057 216	-1 843 611	-1 800 000	-1 800 000
Energi/fyring		-2 405 817	-2 502 135	-3 300 000	-3 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 270 698	-2 078 325	-2 150 000	-2 236 000
Andre driftskostnader	10	-1 529 011	-1 327 845	-1 419 500	-1 672 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-26 293 189	-17 634 466	-19 957 300	-21 445 000
DRIFTSRESULTAT		3 216 925	9 267 442	7 054 700	8 246 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	284 181	246 778	0	0
Finanskostnader	12	-6 028 655	-4 400 706	-5 535 802	-6 236 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 744 474	-4 153 927	-5 535 802	-6 236 000
ARSRESULTAT		-2 527 549	5 113 515	1 518 898	2 010 300
Overføringer:					
Udekket tap		-2 527 549	0		
Reduksjon udekket tap		0	5 113 515		

BJØRNHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951 555 738, KUNDENR. 452

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	74 200 000	74 200 000
Tomt		1 596 034	1 596 034
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 102 396	1 193 015
Andre varige driftsmidler	15	20 001	20 002
Aksjer og andeler	16	25 100	25 100
Miljøbankkonto, øremerket		88 213	587 860
Langsiktige fordringer	17	1 871 763	2 097 171
SUM ANLEGGSMIDLER		78 903 507	79 719 182
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		45 130	12 932
Forskuddsbetalte kostnader		389 823	1 611 202
Andre kortsiktige fordringer	18	7 579	0
Driftskonto OBOS-banken		1 434 565	1 536 333
Driftskonto OBOS-banken II		0	30 257
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 269	1 361
Sparekonto OBOS-banken		5 361 267	5 782 835
Driftskonto OBOS-banken III		122 942	8 528
SUM OMLØPSMIDLER		7 363 575	8 983 447
SUM EIENDELER		86 267 082	88 702 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 382 * 100		38 200	38 200
Udekket tap	19	-63 464 731	-60 937 182
SUM EGENKAPITAL		-63 426 531	-60 898 982
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	129 019 837	128 694 119
Borettsinnskudd	21	18 606 800	18 606 800
Avsetning bomiljøtiltak	22	66 900	573 357
SUM LANGSIKTIG GJELD		147 693 537	147 874 276
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 206 044	867 843
Skyldige offentlige avgifter	23	4 196	3 062
Påløpte renter		424 802	453 101
Påløpte avdrag		362 615	400 663

Annen kortsiktig gjeld	24	2 418	2 665
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 000 075	1 727 335

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		86 267 082	88 702 629
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	235 606 800	190 606 800
Garantiansvar	14	963 768	1 021 856

Oslo, 18.03.2025
Styret i Bjørnheim Borettslag

Cecilie Storbakk/s/	Jim Tore Johansen/s/	Joachim Pacheco-Lie/s/
Olga Skrinde/s/	Randi Bjørkeland/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	27 701 220
Trappevask	499 656
Avregning strøm el-bil	249 717
Ekstra bod	28 800
Garasje	3 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	28 482 945

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	28 479 393

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	65 108
Strøm el-bil	6 417
Refusjon, forsikring	185 785
Garasjevask, gebyr	97 500
Husorden, gebyr	1 500
Miljøfond	587 860
Nettinnbetalinger	10 631
Bom	75 920
SUM ANDRE INNTEKTER	1 030 721

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 330
Påløpte feriepenger	-2 383
Arbeidsgiveravgift	-70 601
SUM PERSONALKOSTNADER	-91 314

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 480 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 960, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-88 156
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-56 521
Konsulentonorarer, Forbrukeradvokaten AS	-10 938
SUM KONSULENTHONORAR	-158 715

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rådgivningsbistand, Integrert Byggrådgivning AS	-606 978
Skifte av røranlegg, TT-Teknikk AS	-5 958 959
Byggstrøm, EDA Elektro Data Oslo AS	-128 167

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -6 694 104

Drift/vedlikehold bygninger	-672 359
Drift/vedlikehold VVS	-277 068
Drift/vedlikehold elektro	-1 077 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 049 546
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 650
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-137 238

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-81 068
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-337 104
Egenandel forsikring	-47 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 379 328

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 095
Vann- og avløpsavgift	-3 224 280
Renovasjonsavgift	-1 380 650
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 618 025

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-123 447
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-82 059
Verktøy og redskaper	-1 602
Driftsmateriell	-16 009
Lyspærer og sikringer	-22 966
Vakthold	-650 224
Renhold ved firmaer	-524 148
Snørydding	-21 470
Andre fremmede tjenester	-28 913
Trykksaker	-8 890
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-9 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 960
Andre kontorkostnader	-3 294
Telefon, annet	-16 702
Bank- og kortgebyr	-3 042
Velferdskostnader	-2 186
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 529 011

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 836
Renter av sparekonto i OBOS-banken	185 242
Andre renteinntekter	86 103
SUM FINANSINNTEKTER	284 181

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-4 883 375
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-827 477
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-317 803
SUM FINANSKOSTNADER	-6 028 655

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	74 200 000
SUM BYGNINGER	74 200 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.107/bnr.922 M. flere

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

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 19,85 % av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral og utgjør kr 963 768.

Selskapets andel i Furuset Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Furuset Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bærbar PC		
Tilgang 2017	14 190	
Avgang 2024	-1	
Avskrevet tidligere	-14 189	0
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	1 183 749	
Avskrevet tidligere	-1 183 748	1
Innskudd garasje		
Kostpris	15 000	
Tilgang 1995	5 000	
		20 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		20 001
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 209 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 25 100

Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne	1 063 184
Til gode hos Gransdalen 29 AS	808 579
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	1 871 763

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos Strex AS, mottatt 2025	7 579
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 579

NOTE: 19**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-152000000	
Nedbetalt tidligere	42 130 093	
Nedbetalt i år	4 391 964	
		-105477943

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 175 788	
Nedbetalt i år	18 824 212	
		0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-23 620 885	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	78 991	
		-23 541 894

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-129019837
-------------------------------------	-------------------

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-39 900
Opprinnelig 2015	-42 900
Opprinnelig 1979	-18 524 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-18 606 800

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-66 900
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-66 900

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 269
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 927
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 196

NOTE: 24**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 383
Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 418

NOTE: 25**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 606 800
Pantelån	129 019 837
Påløpte avdrag	362 615
TOTALT	147 989 252

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

Bygninger	74 200 000
Tomt	1 596 034
TOTALT	75 796 034

Resultatanalyse 2024

Bjørnheim Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	28 479 393	26 712 000	-1 767 393	-7 %
Andre inntekter	1 030 721	300 000	-730 721	-244 %
Sum driftsinntekter	29 510 114	27 012 000	-2 498 114	-9 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-91 314	-103 500	-12 186	12 %
Styrehonorar	-480 000	-480 000	0	0 %
Avskrivninger	-1	0	1	100 %
Revisjonshonorar	-19 375	-20 000	-625	3 %
Forretningsførerhonorar	-374 430	-376 900	-2 470	1 %
Konsulenthonorar	-158 715	-100 000	58 715	-59 %
Kontingenter	-76 400	-76 400	0	0 %
Drift og vedlikehold	-10 379 328	-3 685 000	6 694 328	-182 %
Forsikringer	-1 832 859	-1 850 000	-17 141	1 %
Kommunale avgifter	-4 618 025	-4 596 000	22 025	0 %
Kostnader sameie	-2 057 216	-1 800 000	257 216	-14 %
Energi/fyring	-2 405 817	-3 300 000	-894 183	27 %
TV-anlegg/bredbånd	-2 270 698	-2 150 000	120 698	-6 %
Andre driftskostnader	-1 529 011	-1 419 500	109 511	-8 %
Sum driftskostnader	-26 293 189	-19 957 300	6 335 889	-32 %
Driftsresultat	3 216 925	7 054 700	3 837 775	54 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	284 181	0	-284 181	100 %
Finanskostnader	-6 028 655	-5 535 802	492 853	-9 %
Res. finansinnt./-kostnader	-5 744 474	-5 535 802	208 672	-4 %
Årsresultat	-2 527 549	1 518 898	4 046 447	266 %

0452 Bjørnheim Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Leder som ikke er på valg

Navn: Cecilie Storbakk,

Adresse: Høybråtenveien 35 D
E-postadresse: cecilie.storbakk@bjornheim.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Randi Bjørkeland

Adresse Høybråtenveien 21 B
E-postadresse: randi.bjorkeland@gmail.com

Navn: Olga Skrinde

Adresse Høybråtenveien 31 C
E-postadresse: olgask@bfk.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Joachim Pacheco-Lie

Adresse: Høybråtenveien 35 D.
E-postadresse: jochpl@gmail.com

Navn: Jim Tore Johansen

Adresse: Høybråtenveien 23 A
E-postadresse: jim.tore.johanse@sporveien.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Karina Westad

Adresse Høybråtenveien 23 E
E-postadresse: karina.westad@tine.no

2. Navn: Kenneth Flemming Lorentzen

Adresse: Høybråtenveien 23 B.
E-postadresse: kenneth.lorentzen@bravida.no

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Cecilie Storbakk

Adresse: Høybråtenveien 35 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Randi Bjørkeland

Adresse: Høybråtenveien 21 B

E. Som delegat til Furuset Vaktmestersentralen

foreslås Navn: Cecilie Storbakk

Adresse: Høybråtenveien 35 D

Som vara for delegert til Furuset Vaktmestersentral foreslås

Navn: Randi Bjørkeland

Adresse: Høybråtenveien 21 B

F. Som valgkomité foreslås:

Navn: CHRISTIAN FREDRIK OVSEN

Adresse: 31 E HØYBRÅTENVEIEN

Navn: ERIK BOBERG DIBBA

E-postadresse:
Adresse: HØYBRÅTENVEIEN 23 K

Navn:

E-postadresse:
Adresse:
E-postadresse:

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Cecilie Storbakk	Høybråtenveien 35 D
Nestleder	Randi Bjørkeland	Høybråtenveien 21 B
Styremedlem	Jim Tore Johansen	Høybråtenveien 23 A
Styremedlem	Joachim Pacheco-Lie	Høybråtenveien 35 D
Styremedlem	Olga Skrinde	Høybråtenveien 31 C
Varamedlem	Erik Dibba	Høybråtenveien 23 K
Varamedlem	Kenneth Flemming Lorentzen	Høybråtenveien 23 B
Varamedlem	Karina Westad	Høybråtenveien 23 E

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Cecilie Storbakk	Høybråtenveien 35 D
------------------	---------------------

Varadelegert

Randi Bjørkeland	Høybråtenveien 21 B
------------------	---------------------

VALGKOMITEEN

Miriam Fredriksen	Enebakkveien 20 A
Guri Mausest	Høybråtenveien 23 F
Kristin Elisabeth Olafson	Høybråtenveien 21 C

ANDRE UTVALG

[navn.]	[Adresse]
[navn]	[Adresse]

F

Dato 29/04-25, I valgkomiteen for Bjørnheim Borettslag

Kristin Skjerve

M. Fredrikson

Gun. Pauseth

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 452 Selskapsnavn: BJØRNHEIM 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 BJØRNHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951555738

Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Storstua.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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:

Anne Mette Hårdnes er valgt.

✓ Vedtatt.

2. 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:

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

Vedtatt. Fremmøtte: 85

✓ Fullmakt: 8

Totalt: 93

3. 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:

Som fører av protokollen ble Marie Rygh Krefting foreslått. Som protokollvitner ble Gunn Lyseggen og Guri Mausestet foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt. Det kom merknader til årsberetningen som tas til etterretning. Disse ligger vedlagt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår at honoraret økes til 500 000,- dette grunnet vanlig inndeksøkning, samt at styret i forbindelse med at Furuset Vaktmester Sentral legges ned, får overført en del ekstra oppgaver.

Styret velger allikevel å vise måtehold og kommer ikke til å be om ekstra byggehonorar ifbm Rørfornyingen, slik det er vanlig med større prosjekter som går over flere år, og slik også styret fikk da vi totalrehabiliterte borettslaget i sin tid.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 500 000,-

✓ Vedtatt.

7. Endring av stilletid når det gjelder boring / oppussingslyder i hverdagen - Karoline Jacobsen/Styret

Fremmet av: Karoline Jacobsen

Endring av tid fra kl. 21 til kl. 19 når det er snakk om kraftige oppussingslyder og boring.

Styrets innstilling

Styret ønsker å foreslå en endring i tiden det må være ro i leiligheten, dette grunnet at vi har sett en del utfordringer spesielt med støyende arbeid fra boring ifbm oppussing. Her må vi oppfordre beboere til å vise skjønn og da legge det mest støyende arbeidet til dagtid. Vi ser allikevel at vi bør innskrenke tidsrommet i husordensreglene for å ha dette skriftlig.

Forslaget gjelder endring i punkt 4 i husordensreglene

4.1 Ro i leiligheten

Ingen boenhet må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere. I tidsrommene under er det ikke tillatt med boring – banking og annet støy, av en slik karakter at naboer med rimelighet kan påberope seg å bli forstyrret
Hverdager: Før kl 08.00 og etter kl 21.00 Lørdag: Før kl 09.00 og etter kl 17.00 Søndag og andre helligdager: Hele døgnet

Musikkøvelser: Hverdager: Ikke tillatt med musikkøvelser mellom klokken 19:00 og klokken 08:00.

Lørdag, søndag og helligdager: Ikke tillat, uten flertallsavtale med naboer over, under og ved siden av.

Musikkundervisning: Det er tillatt med musikkundervisning etter særskilt avtale med styret og etter særskilt flertallsavtale fra naboer over, under og ved siden av.

Foreslås forandret til:

4.1 Ro i leiligheten

Ingen boenhet må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere. I tidsrommene under er det ikke tillatt med boring – banking og annet støy, av en slik karakter at naboer med rimelighet kan påberope seg å bli forstyrret

Hverdager: Før kl 08:00 og etter kl 19:00 Lørdag: Før kl 10.00 og etter kl 16.00 Søndag og andre helligdager: Hele døgnet

Musikkøvelser: Hverdager: Ikke tillatt med musikkøvelser mellom klokken 19:00 og klokken 08:00.

Lørdag, søndag og helligdager: Ikke tillat, uten flertallsavtale med naboer over, under og ved siden av.

Musikkundervisning: Ikke tillatt.

 Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Andelseiers forslag: Endring av tid fra kl. 21 til kl 19 når det kommer til kraftige oppussings lyder boring

Forslag til vedtak 2:

Styrets forslag: Endring av tiden på ukedager fra kl. 21 til kl. 19, og at vi i tillegg innskrenker tiden på lørdager til før kl 10.00 og etter kl 16.00

8. Varmekabler i bakken fra nedre- og opp Høybråtenveien - Jorunn Rognstad

Fremmet av: Jorunn Rognstad

Da vinterværet i Oslo stadig blir mer variert og uforutsigbart har vi gjentatte ganger hver vinter store problemer med å komme oss opp bakken med bil. Det er en nesten daglig bekymring gjennom vinterhalvåret om vi kommer oss opp og til jobb eller andre avtaler til rett tid, eller om vi må snu / rygge ned igjen og sette bilen i garasjen.

Mitt forslag er at mulighet for varmekabler opp hele bakken utredes. Dette vil føre til at adkomsten fra og til garasjene blir mer forutsigbar, det kan hindre utrygge situasjoner i bakken og vi trenger ikke bekymre oss i like stor grad for om vi kan komme oss dit vi skal eller ikke. Jeg, og kanskje flere med meg, er villig til å betale en liten økning i husleia for at adkomsten til våre garasjer blir tryggere og mer forutsigbar gjennom vinterhalvåret.

Styrets innstilling

Styret utførte rehabilitering høsten 2024. Gjesteparkeringen, samt veien ut fra begge garasjer og helt opp mot hovedvei, ble asfaltert. Det ble utført utbedringer og vedlikehold av ristene i garasjeportene, og i tillegg ble det lagt varmekabler utenfor nedre og øvre garasjeport. Styrets vurdering er at det på nåværende tidspunkt ikke er økonomisk hold for å gjennomføre ytterligere tiltak som i så måte vil være svært kostbart for borettslaget.

Styret foreslår at saken bortfaller.

Forslag til vedtak:
 Ikke vedtatt.

9. Ny trapp mellom Høybråtenveien 31 og 33 - Jonny Andersen

Fremmet av: Jonny Andersen

Ønsker at det tas opp behovet for ny trapp mellom HBV 31 og 33

Dette er en gangsti som benyttes av mange.

Styrets innstilling

Det følger en rekke bestemmelser og byggetekniske forskrifter som regulerer og bestemmer trapp i uteareal i et borettslag. Særlig stilles det store krav til HMS forsvarlighet, høyden på trinnene, at den skal ha universell utforming, håndløpere på begge sider, taktilt og visuelt farefelt foran det øverste og nederste trinnet med mer. Videre vises til vedtak i sak 23/14 der det fremkommer at trappen skal være stengt på vinterstid.

Tilbakemeldinger styret har fått fra FVS, er at trappen slik den var, var ikke forsvarlig, og at vedlikeholdsarbeid på sommeren og vinter, var utfordrende og krevende. I tillegg er vi bundet av byggetekniske forskrifter og styret har også grunn til å tro at det må søkes om tillatelse fra plan og bygningsetaten. Dette vil medføre store saksbehandlingskostnader, samt at det vil være en stor og utforutsett kostnad for borettslaget i år. Styret har for tiden et stort og pågående rehabiliteringsprosjekt (rørfornyng) slik at det er ikke forsvarlig å igangsette for mange andre tiltak i prosjektperioden.

Styret foreslår at saken frafaller på grunn av borettslagets økonomi og prioriteringer -Styret er allerede i en prosess med opprydding av diverse forhold i Bjørnheim Borettslag i tillegg til at det foretas en større rehabilitering av rør. Å pålegge styret ytterligere arbeidsoppgaver nå vil kunne medføre forsinkelser i disse oppgavene, noe som igjen kan koste Bjørnheim ytterligere.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Montering av ny trapp i bakken mellom Høybråtenveien 31 og 33 - Nils Kristiansen

Fremmet av: Nils Kristiansen

I forbindelse med rehabiliteringen av borettslaget, vedtok Generalforsamlingen, at det skulle settes opp en trapp mellom nummer 31 og 33. Tilgangen til trappen er ble godt tilrettelagt med store steinheller. I 2024 ble det satt opp skilt med tekst:» trappen ville ikke, på grunn av sikkerhetsmessige grunner? bli måket og strødd i vinter». Hva disse sikkerhetsmessige grunnene egentlig er, kan ikke forslagsstiller huske å ha fått informasjon om.

Dette er en trapp som veldig mange av våre beboere bruker, og som er sterkt savnet.

Forslag til vedtak:

Det nye styret går til innkjøp av ny godkjent trapp, og sørger for at den monteres forskriftsmessig og kan brukes av beboere innen 1. oktober 2025.

Styrets innstilling

Viser til styrets innstilling i sak 9. Styrets innstilling er at sak bortfaller.

Styret ønsker allikevel å presisere til at det ikke stemmer denne trappen ble vedtatt satt opp av GF. Denne ble vedtatt satt opp av styret, da forslagsstiller selv var nestleder og HMS ansvarlig. Vedtaket lyder som følger:

"SAK 23/14 HMS

VEDTAK: Det legges en trapp ned mellom 31 og 33 pga av trafikk der på sommertid. Det settes opp skilt om at trappen er stengt på vinterstid."

Det er derfor misvisende når forslagsstiller legger det frem som om det er det nye styret sin ide at denne skulle være vinterstengt. Å holde denne åpen og trygg gjennom vinteren ville i såfall ført til store kostnader. Det hadde heller ikke vært forsvarlig å holde den åpen med tanke på HMS ansvaret som følger med. Noe styret i 2014 var enige i.

Styret synes ellers det er påfallende at forslagsstiller, som selv har sittet i styret i mange år, er opptatt av å pålegge styret å utføre oppgaver innen visse tidsfrister i flere av sine forslag. Forslagsstiller burde vite at for å få et best mulig resultat er det ikke mulig å hurtigbehandle saker. Dette også i en periode med allerede høyt arbeidspress grunnet rørfornyingsprosjektet.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

11. Tilgang til gjesteparkering for ansatte i Bjørnheim Barnehage på dagtid mellom 07:30-17:00. - Anna Maria Midtgård Ignacio

Fremmet av: Anna Marie Midtgård Ignacio

Som SU-representant i Bjørnheim barnehage og som beboer i vårt borettslag, ønsker jeg å sende inn en sak til vårens GF.

Vi ønsker å gjeninnsette tilgangen til parkeringsplassen til de ansatte i barnehagen i tidsrommet 07:30-17:00, mandag til fredag.

Ansatte i barnehagen har siden inndragelsen av tilgangen slitt med å finne parkering i nærheten av barnehagen. Det har dessverre resultert i at ansatte søker seg vekk fra barnehagen, noe som gir barnehagen - og i videreføring borettslaget - et dårlig renommé.

Vi opplever at parkeringsplassen stort sett har mange ledige plasser i det gjeldende tidsrommet og kan ikke se hvilken ulempe det vil ha for beboerne dersom et fåtall biler står der i ordinær arbeidstid.

Styrets innstilling

Beboere i borettslaget kan ikke belastes med kostnader for at ansatte i kommunen skal ha gratis parkeringsplass. Vi betaler kommunale avgifter, brøyting, rydding, feiing, og vedlikehold av veien/parkeringen. At kommunalt ansatte skal få lov å parkere gratis på vår gjesteparkering vil si at beboerne betaler for at kommunalt ansatte skal få gratis parkering og slipper å være med på vedlikeholdskostnadene. Dette mener styret er helt feil og overhodet ikke riktig.

Gjesteparkeringen er et ekstra gode beboerne har, for å kunne motta gjester. Parkeringen er fortsatt gratis for våre gjester, noe styret ønsker å minne om at andre borettslag ikke har. Styrets innstilling er at dersom borettslaget skal måtte ta hensyn til kommunalt ansatte og da spesielt ansatte i Bjørnheim barnehage, er vi redd for at nærliggende skoler, sykehjem med mer, kan komme til å søke om å få parkere gratis på vår gjesteparkeringsplass.

Styret har også drøfte muligheten for å leie ut plasser til ansatte i kommunen. Heller ikke dette synes hensiktsmessig å gjøre. Ved utleie til eksterne aktører anses dette som en inntekt for borettslaget. Borettslaget kan ikke drive forretning med å leie ut til eksterne aktører. Inntekt i så måte innebærer momsregnskap, kostnader til forretningsfører med mer. Dette blir å anse som en ekstra kostnad for borettslaget, som vi mener er uhenksiktsmessig. Styrets innstilling er at generalforsamlingen heller ser muligheten for at våre beboere i større grad skal kunne benytte dette ekstra gode og at godet tilfaller oss som bor her. Videre viser styret til flere

innkomne forslag knyttet til motorsykler, og at en heller her tenker en fremtidig og mulig løsning, som igjen tilfaller oss som bor her. Styret vil derfor kunne se på muligheten av å kunne avsette parkering for motorsykler på gjesteparkeringen/eller et annet egnet sted utendørs, mot betaling. Styret vil derfor på sikt jobbe med en mulighet for å tilrettelegge for motorsykkel parkering. Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

12. Å gi bort gamle brukte sykler som ikke brukes av beboere i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Fremmet av: Nils Kristiansen

SLFLillestrøm og omegn samler inn brukte sykler til nyankomne flyktninger og andre gode formål. Ta kontakt,

Dette kan man lese ved å gå inn på sidene til «Syklistene – Lillestrøm og omegn.

I vårt borettslag er det «lagret» flere sykler som neppe er brukt på mange år. Dette tar opp plass og er ikke et pent syn der de står. Sykler som brukes, nesten daglig av beboerne, får ikke plass.

Forslag til vedtak: Det nye styret sørger for sykler som ikke er brukt eller er for gamle blir merket og gitt bort til for eksempel Syklistene - Lillestrøm og omegn.

Styrets innstilling

Det er allerede bestemt at vi skal ha opprydning, og vi har allerede har hatt én opprydning i borettslaget høsten 2024 med gamle sykler. Denne jobben kommer styret til å fortsette med i samarbeid med ny Frode Gran . Vi har også hatt avtale der syklene ble hentet og gitt bort, så dette er allerede vedtatt av styret.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Saken bortfaller

13. Opprydning av gamle sykler/barnevogner - Anders Ask

Fremmet av: Anders Ask

Opprydning av gamle sykler/barnevogner. Bruke fremgangsmåten til <http://www.lorenstasjon.no/>

Styrets innstilling

Det er allerede bestemt at vi skal ha opprydding, og en runde der gamle sykler ble fjernet er allerede gjennomført høsten 2024. Denne jobben kommer styret til å fortsette med i samarbeid med Frode Gran . Vi har også hatt avtale der syklene ble hentet og gitt bort.

Styret foreslår at saken bortfaller

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Saken bortfaller

14. Beboere i Bjørnheim Borettslag, som ved sin død har bodd sammenhengende i minst 50 år i borettslag gis en oppmerksomhet ved sin død - Nils Kristiansen

Fremmet av: Nils Kristiansen

Bjørnheim borettslag er snart 50 år. For en kort tid siden var noen av naboene til stede ved begravelsen til en beboer. Vedkommende hadde bodd i Bjørnheim borettslag siden dette var nytt. Det føltes litt rart når presten leste opp hvem som hadde lagt ved en krans/blomst ved kisten og ikke borettslaget hadde gjort dette.

Når beboere som har bodd minst 50 år sammenhengende i vårt borettslag avgår ved døden, må/bør de få en oppmerksomhet fra borettslaget.

Det nye styret får oversikt over botiden til våre beboere, og sørger for at de med minst 50 års sammenhengende botid, får en oppmerksomhet ved sin død.

Oppmerksomheten kan være en bærebukett med tekst på båndet: «En siste hilsen fra alle beboere i Bjørnheim borettslag».

Styrets innstilling

Styret anser ikke at denne saken faller inn under våre oppgaver, og at den dermed frafaller. Styret er allerede i en prosess med opprydding av diverse forhold i Bjørnheim Borettslag i tillegg til at det foretas en større rehabilitering av rør. Å pålegge styret ytterligere arbeidsoppgaver nå vil kunne medføre forsinkelser i disse oppgavene, noe som igjen kan koste Bjørnheim ytterligere. Styret foreslår at saken frafalles.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

15. Utearealer i borettslaget må vedlikeholdes - Nils Kristiansen

Fremmet av: Nils Kristiansen

Det er viktig å vedlikeholde standarden på uteområdene i vårt borettslag. Som bildene viser, trenger blant annet «krakken i bakken» minst et malingsstrøk. Denne krakken brukes av mange på vei opp til øvre gangvei. Fellesområdet foran Høybråtenveien 23 er noe utfordrende å vedlikeholde. Vanlig gressklipping er trolig ikke mulig, men ikke umulig. Det må/kan sikkert brukes andre redskaper for å få bukt med ugresset. Det samme gjelder ved krakkene foran 23.

Forslag til vedtak:

Det nye styret sørger for at «krakken i bakken» blir vedlikeholdt. Dette kan gjøres enten av oss beboere, vaktmestersentralens ansatte eller av et malerfirma.

Det nye styret avtaler med vaktmestersentralen at også fellesområdene foran 23 alltid holdes i god stand. Arbeidet skal være utført så raskt som mulig etter årets GF.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken delvis innstilles.

Frafaller:

Benken som står langs bakken Høybråtenveien 23 ble i sin tid satt opp av kommunen og er ikke borettslagets ansvar. Denne delen av forslaget frafaller.

Innstilles:

Når det gjelder ugresset mellom blokkene i 23 vil bli fulgt opp av styret.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Sak trukket da tiltak allerede er utført.

16. Hver beboers biloppstillingsplass skal merkes, slik at man lett kan se at man ikke parkerer til hinder for naboen - Nils Kristansen

Fremmet av: Nils Kristiansen

Grunnlag for forslaget:

I våre fellesgarasjer er det viktig at man parkerer sin bil på en slik måte at man uhindret kan gå inn og ut av bilen uten å komme bort i naboens bildør.

Det er også viktig å parkere på en slik måte at «snuta» på bilen ikke stikker for langt ut i garasjen. Dette vil vanskeliggjøre forbikjøringer.

På enkelte plasser vil man i dag se at det tidligere er merket. Denne merkingen ble foretatt av styret i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Det nye styret går til innkjøp av gul maling som er egnet for formålet. Det kjøpes også inn maler som vil lette arbeidet.

Det nye styret organiserer at arbeidet blir utført, enten av oss beboere som dugnadsarbeide, eller av vaktmesteren(e). Arbeidet skal være utført innen 1. desember 2025.

Styrets innstilling

I den siste årsperioden har styret jobbet for å få på plass et system for at alle garasjeplasser kobles på den enkeltes boenhet. I løpet av 2025 vil alle plasser bli merket med leilighets nummer. Dette har vært en tidkrevende sak for styret. Styret er allerede i en prosess med opprydding av diverse forhold i Bjørnheim Borettslag i tillegg til at det foretas en større rehabilitering av rør. Å pålegge styret ytterligere arbeidsoppgaver nå vil medføre forsinkelser i disse oppgavene, noe som igjen kan koste Bjørnheim ytterligere.

Styret foreslår dermed at forslaget bortfaller.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

17. Styret i Bjørnheim Borettslag skal i perioden invitere beboere til beboermøter - Nils Kristiansen

Fremmet av: Nils Kristiansen

Grunnlag for forslaget:

Skriftlig og muntlig informasjon er viktig og nødvendig for å skape tillit mellom hverandre. Styret er flinke til å gi skriftlig informasjon gjennom å bruke VIBBO. Men ofte avsluttes informasjonen med at kommentarer på nyheten må gjøres gjennom å kontakte styret skriftlig.

Forslagstiller mener at tillit til hverandre også skapes gjennom samtaleinformasjon. Styret kan da vise at de forvalter den tilliten de har blitt gitt gjennom å gi og svare muntlig på vennlige tilnærmelser og eventuell konstruktiv kritikk.

Forslagstiller viser til følgende sak:

14. juni 2024 besluttet styret i Bjørnheim borettslag å fjerne muligheten for oss beboere å legge ut oppslag på Vibbo. Dette mente styret de hadde rett og lov til å gjøre?? Bakgrunnen for dette var at det gjentatte ganger 13. juni 2024, ble lagt ut et oppslag med personangrep på styreleder.

Forslagstiller er enig i at personangrep ikke er akseptabelt, verken mot styreleder, andre styremedlemmer eller beboere i borettslaget. Et valgt styre skal ikke oppleve trakassering og trusler gjennom perioden de er valgt for. Alle beboere bør ha tro på at styret forvalter den tilliten vi har gitt de på beste måte for oss alle. I denne aktuelle saken kan det forstås at det kun ble lagt ut oppslag fra en beboer. Om dette medfører riktighet og styret velger å kollektivt «straffe» alle oss andre beboere, så synes forslagstiller dette er feil. Samtlige beboere mistet plutselig muligheten til å komme med vennlige tilnærminger, som også kan være konstruktiv kritikk, om ulike saker i vårt borettslag samt forespørsler mellom beboere.

Forslag til vedtak:

Det nye styret inviterer alle beboere til beboermøter to ganger i styreperioden, første gang på høsten og andre gang i første kvartal av året. På disse beboermøter kan man også ha temaer om brannverninformasjon samt informasjon om hva nærpolitiet kan bisto beboere med.

Styrets innstilling

I forbindelse med rørfornyelsen har styret hatt flere beboermøter som har tatt opp denne prosessen. Styret har dermed ikke sett det som nødvendig å ha ytterligere beboermøter enn dette. Det har allerede vært flere beboermøter i forrige styremøteperiode forut igangsettelse av rørfornyelsen. Styret vurderer fortløpende når det er behov for beboermøter, basert på henvendelser fra beboere i Vibbo, per e-post og per telefon. Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak:

Det nye styret inviterer alle beboere til beboermøter to ganger i styreperioden, første gang på høsten og andre gang i første kvartal av året. På disse beboermøter kan man også ha temaer om brannverninformasjon samt informasjon om hva nærpolitiet kan bisto beboere med.

✓ Vedtatt. Overveldende flertall.

18. Det monteres fartsdempere i våres fellesgarasjer og på våre gangveier i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Fremmet av: Nils Kristiansen

Grunnlag for forslaget:

I våre fellesgarasjer er det satt opp skilt som viser at man skal ikke skal kjøre med større fart enn 10 km/t. På våre gangveier skal man kjøre forsiktig slik at gående kan bevege seg sikkert. Det er veldig ofte at fartsgrensene ikke overholdes. Da er risikoen for at man kan bli truffet av et kjøretøy meget stor. Det er blitt meldt om nestenulykker!

Flere borettslag i vårt nærmiljø har gått til det skritt å legge fartsdempere, og har god erfaring med dette. Det finnes flere typer fartsdempere, men her er vist ett eksempel.

Med lovlig hastighet vil man nesten ikke merke at man passerer en slik fartsdemper. Når det skal foretas garasjefeiinger eller snørydding, er de lette å fjerne.

Forslag til vedtak:

Det nye styret går til innkjøp av fartsdempere i et tilstrekkelig antall for bruk i våre fellesgarasjer og på våre gangveier.

Fartsdempere skal være på plass, innen utgangen av september/oktober måned 2025.

Styrets innstilling

I forbindelse med rehabilitering av veiene fra garasjene var styret i kontakt med HTV (firmaet) for å se på muligheter for å legge fartsdempere i garasjen og på gangveiene. Fartsdempere i garasjen er ikke mulig på grunn av takets høyde og det ble frarådet dempere i gangveiene inn til borettslaget på grunn av brøyting på vinteren. Erfaring fra andre borettslag er at dempere ved brøyting blir revet bort. I tillegg ønsker styret å begrense ytterligere kostnader i borettslaget som vil føre til økte felleskostnader.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

19. Videoovervåkning av avfallsbrønnene - Nils Kristiansen

Fremmet av: Nils Kristiansen

Dessverre opplever vi at søppel/avfall ikke legges i avfallsbrønnene. Dette forringer bomiljøet og er til stor sjenanse for beboere. Styret har også påpekt dette for oss beboere i VIBBO., samt at flere beboere har foreslått videoovervåkning av områdene utenfor brønnene. Gransletta borettslag har kameraovervåkning av områdene utenfor brønnene. Det er også satt om skilt med tekst som vist over.

Forslag til vedtak:

Det nyvalgte styret undersøker med Gransletta borettslag om hvilken effekt kameraovervåkingen har ved deres brønner.

Om effekten er akseptabel gjennomfører styret kameraovervåking ved våre avfallsbrønner innen utgangen av august måned 2025.

Styrets innstilling

Kameraovervåking på steder som fanger opp ett større område er i henhold til datatilsynet ikke tillatt. Det innebærer at overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er lovstridig. Det er i tillegg svært kostbart.

Forslaget bortfaller grunnet retningslinjene fra datatilsynet, om at overvåking pga etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål ikke er tillatt. I tillegg ønsker styret å legge til at denne saken har blitt behandlet i tidligere GF.

Styret foreslår at saken frafaller.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det nyvalgte styret undersøker med Gransletta borettslag om hvilken effekt kameraovervåkingen har ved deres brønner. Om effekten er akseptabel gjennomfører styret kameraovervåking ved våre avfallsbrønner innen utgangen av august måned 2025.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Det nyvalgte styret undersøker med Gransletta borettslag om hvilken effekt kameraovervåkningen har ved deres brønner. Benkeforslag

✓ Forslaget ble vedtatt

20. Oppgradering av brannsikkerheten i fellesgarasjene i Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Fremmet av: Nils Kristiansen

Grunnlag for forslaget:

I våre fellesgarasjer er det viktig at brannsikkerheten er på et akseptabelt nivå.

Personsikkerheten er tidligere år oppgradert ved blant annet gode dører til rømningsveiene, slökkemidler og merking av rømningsveiene. Men verdisikkerheten er, etter min mening, ikke ivarettatt godt nok. Dette vises ved at brannskilleportene trolig ikke vil fungere ved en brann, og røyk og varme vil da kunne spres til større områder enn nødvendig.

Portene må justeres og tiltak, som gjør at portene automatisk går igjen ved brann og røykutvikling, må monteres.

Forslag til vedtak:

Det nye styret kontakter et egnet firma som kan komme med et løsningsforslag og et økonomisk overslag over hva tiltaket kan koste.

Dette må utføres innen 1. november 2025.

Det nye styret må deretter vurdere om borettslagets økonomi tilsier om dette kan gjøres. Beboerne holdes godt orientert om resultatet.

Styrets innstilling

Som kjent har styret allerede stort fokus på brannsikkerheten i fellesgarasjene. Styret har allerede skiftet alle brannskap, og branndører i begge garasjer ble byttet av forrige styre. Styret gjennomfører årlige HMS kontroller.

Når det gjelder brannskilledørene er dette noe styret kommer til å se på etterhvert, men vi kan ikke prioritere dette akkurat nå. Akkurat nå har vi ikke rom for å kunne prioritere dette verken rent økonomisk eller tidsmessig da vi sitter midt i et stort prosjekt med Rørfornyningen.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak:

Det nye styret kontakter et egnet firma som kan komme med et løsningsforslag og et økonomisk overslag over hva tiltaket kan koste. Dette må utføres innen 1. november 2025. Det nye styret må deretter vurdere om borettslagets økonomi tilsier om dette kan gjøres. Beboerne holdes godt orientert om resultatet.

✓ Vedtatt.

21. Åpenhet om fordeling av styrehonorar i Bjørnheim - Nils Kristiansen

Forslag fremmet av: Nils Kristiansen.

Krav til flertall: Alminnelig flertall (50%)

Forslag gjelder:

ÅPENHET OM FORDELINGEN AV STYREHONORARENE I BJØRNHEIM

BORETTSLAG.

Grunnlag for forslaget:

Borettslagets utgiftstall er regnskapsført med tilhørende «noter» som er veldig forklarende på hvordan totalsommene er fordelt.

Styrehonorar i 2023 kroner 460.000, - ble fordelt slik:

Styreleder 38,88 % kroner 178.848, -

Nestleder 20,52 % kroner 94.392, -

Styremedlemmer: 3 stykker a 12,96 % 38,88 % kroner 178,848, -

Varamedlemmer: 1,72 % kroner 7.912,

Størrelsen på styrehonoraret til våre tillitsvalgte, er regnskapsført som en sum i årsregnskapet uten «note som viser fordelingen. I andre årsregnskap, for eksempel OBOS, viser det i «noter» hvordan styrehonorarene er fordelt, enten med kronebeløp eller prosentvis.

Åpenhet om hva leder, nestleder og den enkelte styremedlem (uten å navngi den enkelte), mottar i honorar er bra for den tillit vi skal ha til hverandre., og regnskapet.

Forslag til vedtak:

Fordelingen av årets styrehonorar føres inn i protokollen for denne

Generalforsamling, som en prosentfordeling eller ved kronebeløp. Det nye styret sørger for videre års fordeling vises ved «note» i regnskapet.

Styrets innstilling

Styret har grunn til å tro at hovedgrunnen til at dette forslaget kommer, er fordi forslagsstiller ønsker å presentere fordelingen i 2023 - som han selv var uenig i og valgte å trekke seg på. Styret har ikke mulighet til å kommentere hvorfor fordelingen ble som det ble dette året, da dette ble behandlet av et tidligere styre. Det er i tillegg påfallende at dette kommer nå, siden forslagsstiller selv var motstander av å dele denne type informasjon da han selv var styreleder. Da på direkte spørsmål fra en beboer.

Styret viser her til momenter som vi mener viser at dette forslaget bør frafalles. Det viktigste for borettslagets beboere er uansett hva det samlede honoraret er på, og at styret samlet sett gjør en god jobb.

1. Fordeling av årets honorar kan endres på helt frem til utbetaling. M.a.o. vil det aldri være noen garanti for at den fordelingen som presenteres i notene er korrekt når honoraret utbetales. Mye kan skje mellom tidspunktet fordeling av honorar vedtas på og honoraret utbetales. I så fall må en presentasjon av fordeling måtte gjøres etterskuddsvis, altså årets etter.

2. Det kan være mange årsaker til at styret vedtar den fordelingen de gjør. Dette kan igjen være basert på ubekvemheter som enkeltmedlemmer i styret ikke ønsker at skal publiseres for hele borettslaget, alt

fra sykdom, interne uenigheter e.l. Det kan for mange oppleves som sensitivt at naboen skal vite hva éns arbeidsinnsats har resultert i kroner og øre.

3. Et slikt vedtak kan samtidig resultere i at det blir mindre fristende å sitte i styret i fremtiden. På generelt grunnlag er det vanskelig nok å finne styremedlemmer/styreledere

4. Det vil mest sannsynlig resultere i diskusjon fremfor «åpenhet» - Hva skjer hvis noen er uenige i den fordelingen som er gjort? Skal generalforsamlingen overprøve fordelingen? Generalforsamlingen vil uansett i de aller færreste tilfeller ha full oversikt over alle momenter som ligger til grunn for den fordelingen som er gjort.

Styrets innstilling er at forslaget frafalles.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

22. Tilrettelegging for MC-parkering i borettslaget - Kaniwar Kader

Fremmet av: Kaniwar Kader

Jeg ønsker å fremme et forslag til generalforsamlingen om tilrettelegging for MC-parkering i borettslaget. Per i dag er det ingen dedikerte parkeringsplasser for motorsykler, verken i garasjen eller på uteområdene. Dette skaper utfordringer for oss som eier motorsykler og ønsker en trygg og praktisk parkeringsløsning.

Jeg foreslår følgende:

1. **MC-plasser i garasjen:** Opprette dedikerte plasser for motorsykler i garasjen. Dette kan være et antall tilpasset dagens behov, med mulighet for utvidelse hvis etterspørselen øker.
2. **Utendørs MC-parkering:** Alternativt eller i tillegg, etablere utendørs parkeringsplasser for motorsykler med enkel merking og avgrensning.

Fordelene med dette tiltaket inkluderer

- Bedre utnyttelse av arealene. Motorsykler krever mindre plass enn biler, og flere kan parkere der én bil normalt står.
- Økt trygghet for motorsykler, spesielt om plassene er godt belyst og plassert strategisk.
- Bedre service og inkludering for beboere med motorsykler.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken delvis innstilles.

Styret foreslår at sak vedrørende MC-parkering innendørs frafaller med følgende begrunnelse: Å tillate parkering av motorsykkel/moped/el-sykkel på bilparkeringsplass sammen med bil, gitt at plassen tillater det, og innenfor tildelt parkeringsområde, er i strid med husordensregler og med brannetatens anbefalinger.

På GF 2024 ble det vedtatt at vi ikke kan øke brannbelastningen, og styret er nødt til å forholde seg til lover og regler, og etter brannetatens anbefalinger.

Styret foreslår at sak vedrørende MC-parkering utendørs ved gjesteparkeringen vedtas med følgende begrunnelse:

Ref sak 11, ønsker styret å legge til rette for parkering av MC på f.eks på gjesteparkeringen i Bjørnheim Borettslag. Parkering av MC kan også bli aktuelt på andre egnede steder utendørs i borettslaget. Det er styret som lager retningslinjene og vil på et senere tidspunkt komme med forslag knyttet til denne muligheten.

Styret foreslår at saken delvis innstilles. Sak vedrørende MC-parkering innendørs frafaller, mens ref sak 11 ønsker styret å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

MC-plasser i garasjen: Opprette dedikerte plasser for motorsykler i garasjen. Dette kan være et antall tilpasset dagens behov, med mulighet for utvidelse hvis etterspørselen øker.

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Utendørs MC-parkering: Alternativt eller i tillegg, etablere utendørs parkeringsplasser for motorsykler med enkel merking og avgrensning.

✗ Ikke vedtatt.

23. Forslag om endring i punkt 4 innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene, i husordensreglene for Bjørnheim Borettslag - Nils Kristiansen

Fremmet av: Nils Kristiansen

Grunnlag for forslaget:

I dagens godkjente husordensregler er det anført i *punkt 4 Innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene*, at det er tillatt å oppbevare ett sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasje plass. Det har vist seg at noen beboere har behov for også å lagre sin tohjulskjøretøy på sin garasje plass samt takgrind eller skiboks.

Forslagstiller ønsker at det anføres at man også har tillatelse til lagring av en moped/motorsykel samt takgrind eller skiboks på sin garasje plass.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykkel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt. Styret viser ellers til sak 22 der styret ønsker å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Styret foreslår at saken frafalles.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Sak bortfaller (Se vedtak sak 22)

24. Egne parkeringsplasser for MC i øvre garasje - Ken Are Kolstad

Fremmet av: Ken Arne Kolstad

Grunnlag for forslaget:

Jeg ønsker å komme med et forslag om å lage egne parkeringsplasser for motorsykler i øvre garasje.

F.eks ved siden av inngangsdørene i garasjen, da står de heller ikke i veien for noen ved evt nødsituasjon, da den ikke kommer til å stå i veien for døren, mennesker eller biler i kjørebanen.

Om dette koster noen få hundrelapper ekstra i mnd så er det helt i orden.

Vi er en del som har motorsykel i garasjen som nå dessverre ikke vet hvor den kan plasseres når sesongen kommer i gang igjen.

Jeg håper at dere kan ta en ny vurdering på dette ved en avstemning blant beboere.

Styrets innstilling

På grunn av fare for at sykler kan sperre for inngang / trappeløp ved velt eller brann og generelt sett økt brannbelastning i garasjeanlegget foreslår styret at saken bortfaller. Styret anser sak 22 som tilstrekkelig dekket for parkering av MC i borettslaget. Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Styret foreslår at forslaget frafalles.

Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Sak bortfaller (Se vedtak sak 22)

25. Forslag om å opparbeide MC parkering i fellesgarasjen - Anders Ask

Fremmet av: Anders Ask

Grunnlag for forslaget:

Forslag om å opparbeide MC parkering i fellesgarasjen.

Inndeleg og merke opp egne MC-parkeringsplasser i garasjeanlegget til utleie for seksjonseiere.

Det er godplass til i alle fall ca. 10 plasser i øvre garasje. 8 stk ved trappeoppgangene. 3 stk i et trekant område mellom 19 og 21 blokken.

Forslag til utleiepris 200,- per måned. Legges til fellesutgiftene.

Prioritet til de som allerede har hatt MC stående i garasjen.

Det er eksempler på at dette har blitt gjort i andre borettslag. Ref. <http://www.lorenstasjon.no/>

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Se ellers sak 22 som styret mener vil dekke behovet for parkering av MC i borettslaget.

Styret anbefaler at denne saken frafalles.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Sak bortfaller (Se vedtak sak 22)

26. Endre vedtekter for å tillate oppbevaring av takstativ og henge takboks på vegg ved egen parkeringsplass - Anders Ask

Fremmet av: Anders Ask

Grunnlag for forslaget:

Endre vedtektene / Eller spesifisere i melding fra styret at det tilateså kunne oppbevare takstativ, sykkelstativ og henge en takboks på vegg på egen parkeringsplass.

Lage en instruks på hvordan eventuelle hengekroker skal festes på vegg. ekspansjonsbolter/betongplugg.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller løssøre på bilparkeringsplass utover ett sett med bildekk, vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak:

Endre vedtektene / Eller spesifisere i melding fra styret at det tilateså kunne oppbevare takstativ, sykkelstativ og henge en takboks på vegg på egen parkeringsplass.

 Vedtatt. Sak gjelder endring av husordensregler. Vedtatt med alminnelig flertall.

27. Endre vedtekter/ eller spesifisere en praksis som tillater parkering av motorsykel moped/el-sykel på bilparkeringsplass sammen med bil hvis det lar seg gjøre - Anders Ask

Fremmet av: Anders Ask

Endre vedtektene / Eller spesifisere en praksis som tillater tillater å parkere motorsykel/moped/el-sykel på bilparkeringsplass sammen med bil der det lar seg gjøre.

Det vil si at dersom man har en liten bil og parkeringsplassen tillater det, så vil det fremdeles være mulig å stå innenfor sin tildelte parkeringsplass.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt. Styret viser ellers til sak 22 der styret ønsker å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Sak bortfaller

28. Endre vedtekter for at den enkelte selv kan bestemme hvordan man disponerer egen plass - Anders Ask

Fremmet av: Anders Ask

Endre vedtektene for at man kan kunne bestemme selv hvordan man disponerer sin egen parkeringsplass. Det må da angis maks lengde fra bakvegg og bredde, og kanskje at det merkes opp. (Hvert fall ut mot midten) Må sikkert presisere at på en parkeringsplass skal kun parkeres bil/mc/tilhenger. Ikke oppbevaring av søppel eller brannfarlige ting. På en parkeringsplass kan man fint parker inntil 3 MC uten at det skaper problemer for andre.

Styrets innstilling

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt.

Borettslaget sliter allerede med at beboere har mye søppel og løsøre på plassene. Ved å legge til et punkt om at plass kan disponeres "fritt", er vi redd for at dette kan medføre til at plassene brukes til alt annet enn det de er tilegnet.

Styret foreslår at saken frafaller.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Endre vedtektene for at man kan kunne bestemme selv hvordan man disponerer sin egen parkeringsplass.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Endre vedtektene for at man kan kunne bestemme selv hvordan man disponerer sin egen parkeringsplass. Forutsatt at gjenstander nevnt i sak 26. Kjøretøy med naturlig tilbehør.

 Vedtatt. Protokolltilførsel fra styret: Hva gjør styret dersom bilister nå oppbevarer så mye løsøre på sin garasjeplass, at bilene står langt ute i veibanen – dette vil nå medføre til at bilene står for langt ut i veibanen og kan føre til trafikale utfordringer. Ved garasje vask, får nå beboere ansvar for å fjerne alt løsøre – og hva gjør styret dersom beboere ikke etterkommer og dette blir liggende.

29. Forslag vedr. Motorsykkelparkering i garasjeanlegg eksklusivt for beboere - Tom Arild Skråmo

Fremmet av: Tom Arild Skråmo

Grunnlag for forslaget:

Tenker at det er plass til en sykkel bak hver trappegangsdør.

Plassen bør markeres/merkes opp slik at hver dør tilen hver tid kan åpnes/90-100grader.

Hver plass er kun lovlig parkering for registrert kjøretøy, med eier i bjørnheim borettslaget
Registrert kjøretøy skal til enhver tid være registrert hos statens vegvesen og forsikret(brann).

Styret kan få tauet bort sykler som ikke overholder vedtatte regler,

dette inkluderer også om kjøretøyet står utenfor oppmerking eller ikke er registret på plassen.

Styret holder register, merker opp og følger opp, så er det jo en selvfølge dette koster penger pr mnd.

Styrets innstilling

Å oppbevare sykler innenfor brannskille til garasjen er dessverre brannfarlig, styret mener derfor det ikke er aktuelt å oppbevare sykkelen på innsiden i oppgangen ut av garasjene.

Å tillate sammenparkering av motorsykel/moped eller elsykkel på bilparkeringsplass vil øke brannbelastningen i garasjeanlegget og styret foreslår dermed at denne saken frafaller. I tillegg ønsker styret å legge til at øking av generell oppbevaring (da flere dekk) i garasjen også ble behandlet på GF i 2024 der dette ble avvist med samme begrunnelse, nemlig at det vil øke brannbelastningen i garasjene - noe som ikke er anbefalt. Å skulle følge opp alle disse momentene ville i tillegg være svært tidkrevende og dermed kostbart. Styret viser ellers til sak 22 der styret ønsker å legge til rette for parkering av MC parkering i Bjørnheim Borettslag utendørs.

Styret foreslår at saken frafaller

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Sak bortfaller (Se vedtak sak 22)

30. Endre vedtekter for å forby røyking på balkongene - Anders Ask

Fremmet av: Anders Ask

Endre vedtektene til å forby røyking på balkongene.

Da det er aktivåvtrekk i leilighetene fungerer de nesten som en støvsuger for all lukt etc som kommer utenfra. Det er veldig sjenerende når det kommer sigarett og hasjlukt inn til andre. Spesielt på barnas soverom.

Styrets innstilling

Balkonger hører i utgangspunktet til eierens private sfære. Vi kan dermed ikke gi et generelt forbud mot røyking på balkong. Dette er fordi beboer har eksklusiv bruksrett til bolig og balkong

Styret foreslår at saken frafaller.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

31. Tillegg til vedtektene om andelseiers vedlikeholdsplikt - Styret

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Styret ønsker å legge til et ekstra punkt

i) Andelseier plikter å søke styret ifm. rehabilitering av bad. På Vibbo finner du nærmere informasjon og dine plikter, videre finner du et eget søknadsskjema som du må fylle ut og sende inn til styret for saksbehandling.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette ekstra punktet legges til i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Innstilles

✓ Vedtatt. vedtatt ved overveldende flertall og flere enn 2/3.

32. Tillegg til husordensregler om andelseiers vedlikeholdsplikt - Styret

Styret ønsker å legge til at andelseier plikter å søke styret ved oppussing av bad.

Tidligere formulering

2.5 Vedlikehold av leiligheten Det vises til Lov om burettslag § 5-12 om eierens vedlikeholdsplikt. Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkludert arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukningsapparat og røykvarsler i stand. Brannslukningsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget og må ikke fjernes ved flytting.

Forandres til:

2.5 Vedlikehold av leiligheten Det vises til Lov om burettslag § 5-12 om eierens vedlikeholdsplikt. Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkludert arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukningsapparat og røykvarsler i stand. Brannslukningsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget og må ikke fjernes ved flytting.

Andelseier plikter å søke styret ifm. rehabilitering av bad. På Vibbo finner du nærmere informasjon og dine plikter, videre finner du et eget søknadsskjema som du må fylle ut og sende inn til styret for saksbehandling.

Styrets innstilling

Innstilles

Forslag til vedtak:

✓ Styret foreslår at husordensregel 2.5 oppdateres .

Vedtatt.

33. Oppdatering husordensreglene om kontakt mellom styret og beboerne - Styret

Styret foreslår at husordensregel 2.9 oppdateres med oppdatert informasjon.

Tidligere formulering

2.9 Kontakt mellom beboerne og styret all informasjon som vedrører borettslaget finner man på våre hjemmesider; www.bjornheim.no. Informasjon og eventuelle nye retningslinjer som gir beboerne plikter eller rettigheter vil kunngjøres på hjemmesidene. Ved å registrere sin epostadresse på «Min side» hos OBOS vil man også få viktig informasjon på epost.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig som epost (post@bjornheim.no) eller brev. Dette gjelder blant annet: - Beboere som ønsker å melde om skade, klage på noe eller noen. - Fremme forslag til tiltak. - Behov for utvidet parkeringstillatelse for gjester. - Tilgang til åpne bom ved flytting, oppussing eller for bevegelsehemmede. Styret skal behandle alle skriftlige henvendelser fra beboerne løpende. Krever saken

styrebehandling vil den tas opp på første mulige styremøte. Beboer skal alltid ha skriftlig beskjed om resultatet av styrebehandlingen, så snart saken er behandlet. Skader/hendelser som krever rask utbedring Ved behov for snarlig hjelp ved skader, som f.eks ved vannlekkasjer, forsøk å få kontakt med styret. Hvis man ikke får tak i noen styret, ta direkte kontakt med noen som kan utbedre skaden. På våre hjemmesider finner man kontaktinfo til våre leverandører som også har døgnvakt. Facebookside: Facebooksiden: «For oss som bor i Bjørnheim borettslag» gir også informasjon om noe av det som skjer i borettslaget. Innlegg på facebooksiden blir normalt ikke saksbehandlet av styret.

Konfidensialitet Styret skal sørge for at informasjon i saker som gjelder enkeltbeboere ikke kommer til uvedkommende. Hvis en leilighet leies ut, skal styret sende henvendelser til andelseier, som plikter å informere fremleietaker og påse at styrets krav etterkommes. Når en beboer klager på forhold ved en annen beboer, skal klagerens identitet holdes fortrolig. Den som klager skal ikke få opplyst hva styret foretar seg overfor den det er klaget på. Skriftlige henvendelser til styret sendes til - post@bjornheim.no - Høybråtenveien 21c, 1055 Oslo (postkasse) Beboerens navn, adresse, epostadresse og telefonnummer skal fremgå av henvendelsen.

Forandres til.

2.9 Kontakt mellom beboerne og styret

All informasjon som vedrører borettslaget finner man på vår hjemmeside: <https://vibbo.no/bjornheim>

Informasjon og eventuelle nye retningslinjer som gir beboerne plikter eller rettigheter vil kunngjøres på hjemmesidene. Ved å registrere sitt telefonnummer og sin e-postadresse på «Min side» hos OBOS vil man også få viktig informasjon på epost.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig som melding direkte til styret på Vibbo, epost (bjornheim@styrommet.no) eller brev. Dette gjelder blant annet: - Beboere som ønsker å melde om skade, klage på noe eller noen. - Fremme forslag til tiltak. - Behov for utvidet parkeringstillatelse for gjester. - Tilgang til åpne bom ved flytting, oppussing eller for bevegelseshemmede. Styret skal behandle alle skriftlige henvendelser fra beboerne løpende. Krever saken styrebehandling vil den tas opp på første mulige styremøte. Beboer skal alltid ha skriftlig beskjed om resultatet av styrebehandlingen, så snart saken er behandlet. Skader/hendelser som krever rask utbedring og ved behov for snarlig hjelp ved skader, som f.eks. ved vannlekkasjer, forsøk å få kontakt med styret. Hvis man ikke får tak i noen styret, ta direkte kontakt med noen som kan utbedre skaden. På våre hjemmesider finner man kontaktinfo til våre leverandører som også har døgnvakt.

Facebooksiden: «For oss som bor i Bjørnheim borettslag» er for beboerne i borettslaget for deling av informasjon om det som skjer i borettslaget. Innlegg på facebooksiden blir ikke saksbehandlet av styret.

Konfidensialitet: Styret skal sørge for at informasjon i saker som gjelder enkeltbeboere ikke kommer til uvedkommende. Hvis en leilighet leies ut, skal styret sende henvendelser til andelseier, som plikter å informere fremleietaker og påse at styrets krav etterkommes. Når en beboer klager på forhold ved en annen beboer, skal klagerens identitet holdes fortrolig. Den som klager skal ikke få opplyst hva styret foretar seg overfor den det er klaget på. Skriftlige henvendelser til styret sendes til - bjornheim@styrommet.no - Høybråtenveien 21c, 1055 Oslo (postkasse) Beboerens navn, adresse, epostadresse og telefonnummer skal fremgå av henvendelsen.

Styrets innstilling

Innstilles

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at husordensregel 2.9 oppdateres

✓ Vedtatt.

34. Oppdatering husordensreglene om konsekvenser ved brudd på reglene - Styret

Tidligere formulering

2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene Normalt vil styret henvende seg skriftlig med et pålegg om at husordensreglene følges. Beboer vil få mulighet til å komme med en skriftlig tilbakemelding vedrørende saken. Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg med tre måneders varsel. Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for borettslaget, vil borettslaget kreve at den beboer det gjelder eller dennes foresatte erstatter alle utgifter.

Forandres

2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene. Normalt vil styret henvende seg skriftlig med et pålegg om at husordensreglene følges. Beboer vil få mulighet til å komme med en skriftlig tilbakemelding vedrørende saken.

I andre tilfeller der beboerne på forhånd er varslet om brudd på husordensreglene, vil besvares med et gebyr. Det vil umiddelbart bli sendt beboer en begrunnelse for gebyret. (ENDRING: avsnitt erstattes med: Dersom borettslaget får et økonomisk tap som følge av brudd på husordensreglene, vil borettslaget kreve erstatning fra beboer.)

Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg med tre måneders varsel. Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for borettslaget, vil borettslaget kreve at den beboer det gjelder eller dennes foresatte erstatter alle utgifter.

Styrets innstilling

Innstilles

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at husordensregel 2.10 oppdateres



Vedtatt. Vedtatt med endring i andre avsnitt

35. Oppdatering husordensregler gjesteparkering - Styret

Styret ønsker å oppdatere husordensreglene slik at styret har mulighet til omprioritere noen av plasser ved behov. Som f.eks at det nå kan bli aktuelt å omprioritere noen disse til parkering for motorsykler for beboerne.

Tidligere formulering

3.5 Gjesteparkering: Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres på noe annet sted enn de regulerte parkeringsplassene. Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringene. Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringsplassene. Har man gjester som trenger parkering ut over tre dager kan man søke styret om utvidet parkeringstillatelse for en begrenset periode. Se for øvrig oppslag på gjesteparkeringene om regler for bruk av denne.

Forandres til

3.5 Gjesteparkering: Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres på noe annet sted enn de regulerte parkeringsplassene. Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringene. Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringsplassene. Har man gjester som trenger parkering ut over tre dager kan man søke styret om utvidet parkeringstillatelse for en begrenset periode. Se for øvrig oppslag på gjesteparkeringene om regler for bruk av denne. Ved behov kan styret velge å omprioritere bruken av noen av plassene.

Styrets innstilling

Innstilles

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Sak bortfaller

36. Punkt om Furuset Vaktmestersentral slettes i vedtektene - Styret

I forbindelse med nedleggingen av Furuset Vaktmestersentral slettes punkt 2.11

2.11 Furuset vaktmestersentral: Borettslaget er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen. Ta kontakt med vaktmestersentralen for: - Bestilling av nøkkelbrikker - Garasjeåpner - Leie av Storstua Feil og skader på fellesområder i borettslaget kan meldes direkte til vaktmester – som f.eks defekte lyspærer, feil ved låser eller porttelefon osv. Sentralen har åpningstid hverdager mellom klokken 07:00 og 15:00 (fredager kl 14.00) Henvelender til sentralen kan sendes på epost marit@fvs.no evnt telefon 22 16 48 23.

Styrets innstilling

Punkt 2.11 slettes

Forslag til vedtak:

Punkt 2.11 slettes

 Vedtatt. vedtatt ved overveldende flertall og flere enn 2/3.

37. Valg av styremedlemmer

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Benkeforslag: Anders Ask

Joachim Pacheco-Lie

83 stemmer innlevert. Det ble skriftlig votering. Av totalt fem kandidater fikk Anders Ask og Joachim Pacheco-Lie flest stemmer.

Følgende stilte til valg:

Benkeforslag: Anders Ask

Jim Tore Johansen

Benkeforslag: Jan Kristiansen

Benkeforslag: Uzma Maqbool Dhillon

Joachim Pacheco-Lie

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kenneth Flemming Lorentzen

Karina Westad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Kenneth Flemming Lorentzen
Karina Westad

38. 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:
Cecilie Storbakk

Følgende stilte til valg:
Cecilie Storbakk

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Bjørkeland

Følgende stilte til valg:
Randi Bjørkeland

39. Valg av valgkomité

Valgkomiteen skal ha samtale med beboere som ønsker å stille til valg som styremedlemmer eller varamedlemmer, og så lage en innstilling til kommende GF. Vervet vil bli honorert.

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Boberg Dibba
Benkeforslag: Uzma Maqbool Dhillon
Christian Fredric Ovesen

Følgende stilte til valg:
Erik Boberg Dibba
Benkeforslag: Uzma Maqbool Dhillon
Christian Fredric Ovesen



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 452

Bjørnheim Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjørnheim 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 18:00 og lukker 24. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/452>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Rørfornyelse

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørnheim Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiveren i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Miriam Fredriksen og Bodil Elisabeth Boye er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Rørfornyelse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til vedtak fra GF 2022

Forslag til vedtak: Styret starter arbeidet med prosjekt for renovering av avløpsrør i år slik at man i 2023 kan begynne det praktiske arbeidet med dette.

Vedtak: Godkjent (50 stemmer for/ 30 stemmer mot)

Viser til vedtak fra GF 2023

Forslag til vedtak: Styret arbeider videre med å avklare om det finnes gode alternative løsninger for renovering av rør og avløp til våre bad. Resultatet av dette og forslag til videre plan med kostnadsestimater legges fram på en ekstraordinær GF høsten 2023. Vedtak om låneopptak for renovering blir også utsatt til ekstraordinær GF.

Vedtak: vedtatt med overveldende flertall

Styrets arbeid i perioden 2023-2024

Styret har vært i kontakt med to entreprenører, Olimb Rørfornyning AS og TT-Teknikk AS, som er de to ledende leverandørene på denne type arbeid. Etter flere møter, befaringer og pristilbud, har styret valgt å gå for TT-Teknikk. Rørfornyning vil være billigere og gi vesentlig lavere felleskostnader, enn ved totalrenovering av samtlige bad og rørstammer. Som følge av at prosjektet innehar store tekniske, juridiske og administrative utfordringer, har styret engasjert en ekstern prosjektleder, sivilingeniør Petter Normann Hansen fra Integrert Byggrådgivning AS. Petter har lang erfaring med å lede store prosjekter innenfor rørfornyelse. En forutsetning for et vellykket prosjekt er å tilknytte seg profesjonell bistand fra en prosjektleder som kan bistå styret med kontraktsinngåelse og gjennomføringen av prosjektet.

Prosjektleder har allerede bidratt til at borettslaget har oppnådd bedre vilkår og mer forutsigbarhet når det gjelder økonomi, og vil bistå med bl.a. teknisk og økonomisk oppfølging i produksjonsfasen.

Kostnader - finansiering

Det er utarbeidet et budsjett på kr 45.000 000, som inkluderer nødvendig prosjektereserver/buffer for uforutsette forhold.

Prosjektet vil bli finansiert ved opptak av delbetalingslån på inntil kr 45.000 000 hvor penger vil bli tatt ut ved behov.

Låneopptaket vil innebære en økning på felleskostnadene på ca. 12,5%.

Informasjon om prosessen og tidsestimat

Prosjektstart er planlagt i uke 20, år 2024.

Prosjekt slutt er tentativt august, år 2026.

Det vil bli avholdt beboermøter underveis.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme ja til rørfornyning med låneopptak.

Styret har vurdert at en rehabilitering av avløpsrørene som er fra ca. 1975 er et nødvendig og viktig vedlikeholdstiltak. Rørfornyelse innebærer at avløpsrørene fornyes med en strømpe innvendig og får en restlevertid på minst 50 år etter rørfornyelsen. Rørfornyning er et langt mindre kostnadsinngripende tiltak i forhold til om borettslaget skulle ha total rehabilitert alle bad med rørstammer. Denne alternative løsningen gir dermed en vesentlig lavere økning av felleskostnadene til den enkelte andelseier enn ved totalrenovering.

En løsning med bruk av rørfornying fremfor totalrenovering vil bedre det økonomiske handlingsrommet til borettslaget i mange år fremover.

Forslag til vedtak

Rørfornyelse med låneopptak (45 mill)



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 ekstraordinært årsmøte 2024 for Bjørnheim Borettslag

Organisasjonsnummer: 951555738

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mars kl. 18:00 til 24. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 217.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rådgiveren i OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 164

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 48

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Miriam Fredriksen og Bodil Elisabeth Boye er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 158

Antall stemmer mot vedtaket: 8

Antall blanke stemmer: 51

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 165

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 49

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Rørfornyelse

Viser til vedtak fra GF 2022

Forslag til vedtak: Styret starter arbeidet med prosjekt for renovering av avløpsrør i år slik at man i 2023 kan begynne det praktiske arbeidet med dette.

Vedtak: Godkjent (50 stemmer for/ 30 stemmer mot)

Viser til vedtak fra GF 2023

Forslag til vedtak: Styret arbeider videre med å avklare om det finnes gode alternative løsninger for renovering av rør og avløp til våre bad. Resultatet av dette og forslag til videre plan med kostnadsestimater legges fram på en ekstraordinær GF høsten 2023. Vedtak om låneopptak for renovering blir også utsatt til ekstraordinær GF.

Vedtak: vedtatt med overveldende flertall

Styrets arbeid i perioden 2023-2024

Styret har vært i kontakt med to entreprenører, Olimb Rørfornyning AS og TT-Teknikk AS, som er de to ledende leverandørene på denne type arbeid. Etter flere møter, befaringer og pristilbud, har styret valgt å gå for TT-Teknikk. Rørfornyning vil være billigere og gi vesentlig lavere felleskostnader, enn ved totalrenovering av samtlige bad og rørstammer. Som følge av at prosjektet innehar store tekniske, juridiske og administrative utfordringer, har styret engasjert en ekstern prosjektleder, sivilingeniør Petter Normann Hansen fra Integrert Byggrådgivning AS. Petter har lang erfaring med å lede store prosjekter innenfor rørfornyelse. En forutsetning for et vellykket prosjekt er å tilknytte seg profesjonell bistand fra en prosjektleder som kan bistå styret med kontraktsinngåelse og gjennomføringen av prosjektet.

Prosjektleder har allerede bidratt til at borettslaget har oppnådd bedre vilkår og mer forutsigbarhet når det gjelder økonomi, og vil bistå med bl.a. teknisk og økonomisk oppfølging i produksjonsfasen.

Kostnader - finansiering

Det er utarbeidet et budsjett på kr 45.000 000, som inkluderer nødvendig prosjektreserver/buffer for uforutsette forhold.

Prosjektet vil bli finansiert ved opptak av delbetalingslån på inntil kr 45.000 000 hvor penger vil bli tatt ut ved behov.

Låneopptaket vil innebære en økning på felleskostnadene på ca. 12,5%.

Informasjon om prosessen og tidsestimat

Prosjektstart er planlagt i uke 20, år 2024.

Prosjekt slutt er tentativt august, år 2026.

Det vil bli avholdt beboermøter underveis.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme ja til rørfornyning med låneopptak.

Styret har vurdert at en rehabilitering av avløpsrørene som er fra ca. 1975 er et nødvendig og viktig vedlikeholdstiltak. Rørfornyelse innebærer at avløpsrørene fornyes med en strømpe innvendig og får en restlevertid på minst 50 år etter rørfornyelsen. Rørfornyning er et langt mindre kostnadsinngripende tiltak i

forhold til om borettslaget skulle ha total rehabilitert alle bad med rørstammer. Denne alternative løsningen gir dermed en vesentlig lavere økning av felleskostnadene til den enkelte andelseier enn ved totalrenovering.

En løsning med bruk av rørfornyng fremfor totalrenovering vil bedre det økonomiske handlingsrommet til borettslaget i mange år fremover.

Forslag til vedtak:

Rørfornyelse med låneopptak (45 mill)

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 154

Antall stemmer mot vedtaket: 52

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Miguel Antonetti /s/
Møteleder

Miriam Fredriksen /s/
Protokolvitne

Bodil Elisabeth Boye /s/
Protokolvitne



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Høybråtenveien 17A
1055 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian Midtskog

Telefon: 480 34 444
E-post: ove@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre