



aktiv.

Glimmerveien 2, 1155 OSLO

Oppussingsobjekt med stort potensial. Bad fra 2018. Peis og balkong. Lave felleskostnader. Ingen dok.avgift. P-plass*



Eiendomsmeglerfullmektig

Even Vestreng

Mobil 980 92 775

E-post Even.vestreng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 75 000,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 3 684 221,-
Felleskostn.: Kr 2 318,-
Selger: Elin Listrud

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 51/58 kvm
Tomtstr.: 52319 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 129
Andelsnr.: 164
Oppdragsnr.: 1008240248

Oppussingsobjekt med stort potensial. Bad fra 2018. Peis og balkong. Lave felleskostnader. Ingen dok.

Velkommen til Glimmerveien 2!

Lys og sentral 2-roms leilighet beliggende i et rolig og attraktivt boområde på Lambertseter. Leiligheten inneholder entrè, bad, kjøkken, stue og soverom. Fra stuen er det direkte utgang til en sørvendt balkong. Leiligheten disponerer to boder i kjeller.

Verdt å få med seg:

- Bad rehabilitert i 2018.
- Lave felleskostnader.
- Sentral og populær beliggenhet.
- Gode solforhold.
- Nyere bad.
- Kort avstand til buss og t-bane.
- Nært butikker og restauranter.
- Oppussingsobjekt.
- Ingen dokumentavgift.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	45
Nabolagsprofil	52
Budskjema	166

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² 2 kjellerboder.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Entrè, bad, soverom, spisestue, stue, kjøkken.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål, kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal rettningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde i stue er målt til ca. 253cm.

Leiligheten disponerer 2 stk kjellerboder (merket 1098) i felles avlåst rom, størrelse ca. 3,2 og 4 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

52319 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo i rolige og grønne omgivelser, og samtidig ønsker å kunne sette deg på T-banen og være i sentrum på ca. 20 min. Det er gangavstand fra leiligheten til T-banestoppet og både linje 1 og 4 tar deg til byen. Kjører du bil er du i sentrum på ca. 10 minutter.

Borettslaget er nært knyttet til flott turterreng og fine friluftsmuligheter. Kort avstand fra leiligheten finner du en fin lysløype som er svært populær for mosjonister og perfekt for en spasertur. Ønsker du en lengre tur eller variasjon i omgivelsene kan Østmarka og området rundt Nøklervann anbefales. Her finner man et flott løpeterreng, samt fine bademuligheter. Ønsker du å ta treningen til et annet nivå finner du Lambertseter stadion like i nærheten og SATS like ved Lambertseter senter.

Fra leiligheten er det noen minutters gange til to matbutikker, Kiwi og Rema 1000. I tillegg er det meny på Lambertseter senter, ca. 6 minutters gange. Lambertseter senter er et trivelig nærsenter med 85 butikker og flere hyggelige spisesteder. Her finner du også bibliotek og kino. Videre er det kun en kort kjøretur til Sæter Torg, hvor det blant annet finnes interiørbutikker, flere kaffesteder og spisesteder.

Det er kort vei til T-bane og flere ulike bussruter. Fra leiligheten bruker du ca. 4 minutters gange til T-banen, der linje 1 og 4 har holdeplass. Går man gjennom den lille parken, sparer man litt tid. I ukedager på dagtid, går den ca. hvert 7 minutt. I helger går det nattbuss istedenfor T-bane etter klokken 01:00. Området har mye å by på, og er helt spesielt med sine grønne og sjarmerende omgivelser, og en T-bane som knytter bydelen raskt til sentrum.

Adkomst

Adkomst via felles trapperom.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Bebyggelsen

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til T-bane og flere ulike bussruter. Fra leiligheten bruker du ca. 4 minutters gange til T-banen, der linje 1 og 4 har holdeplass. Går man gjennom den lille parken, sparer man litt tid. I ukedager på dagtid, går den ca. hvert 7 minutt. I helger går det nattbuss istedenfor T-bane etter klokken 01:00. Området har mye å by på, og er helt spesielt med sine grønne og sjarmerende omgivelser, og en T-bane som knytter

bydelen raskt til sentrum. Kjører du bil er du i sentrum på ca. 10 minutter.

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

TG 1: Mindre avvik

TG 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS3600 gir TG2

TG 3: Store eller alvorlige avvik

TGIU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik i tilstandsrapporten:

TG 2, MINDRE AVVIK:

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

TG 2, VESENTLIGE AVVIK:

- Vinduer: Flere riper i et glass i spisestue. Det er fuktmerker på utforing til flere vinduer. Utbedringer må påregnes.

- Dører: Det er påvist dører som er vanskelige å åpne eller lukke. Det er også påvist utetthet / åpning mellom dørblad og dørkarm. Det vil si at kald trekk kan oppstå. Dørbladet til entrèdøren subber mot karm. Det må påberegnes utskiftning av entrèdøren om kort tid.

- Overflater: Det er påvist heksesot / støvkondens på overflater. Eldre slitte overflater. Det må påberegnes oppdatering av overflater.

- Etasjeskille / gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 5 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter i forskjellige deler av leiligheten. Se tilstandsrapporten.

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

- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

- Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater / kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrاد. Det er påvist skader / fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjon på fuktighet. Det er et eldre kjøkken med svelleskader på gulvet ved varmtvannsbreder og oppvaskmaskin. Det må påberegnes utskiftning av kjøkkenet.

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte / mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-kobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år. Eldre varmtvannsbreder med skader på plast / tildekning. Slitt / støvete stikkontakt.

- Elektrisk anlegg: Se tilstandsrapporten.

TG 3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

- Ventilasjon på bad: Det er ingen ventilasjon på badet. Avtrekk bør etableres.
- Branntekniske forhold: Se tilstandsrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Leiligheten selges som dødsbo og selger har dermed ikke kjennskap til boligen.

Innhold

Entrè:

Du ønskes velkommen hjem av en lys og innbydende entrè. Her kan du henge fra deg yttertøy før du beveger deg videre inn i leiligheten. I entrèen er det installert calling-anlegg.

Stue:

Stuen deles naturlig inn i to sosiale soner, stue og spisestue. Rommet har store vinduer som slipper inn mye naturlig lys fra sør og vest. Det er god plass til sofa, spisebord og annet ønsket møblement. I stuen kan du nyte fyr i peisen på kalde dager. Det er direkte utgang til en sørvendt balkong med plass til sittegruppe.

Kjøkken:

Kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Her har du det du trenger, kjøleskap, komfyr, steikovn og oppvaskmaskin. Stor vindusflate mot vest gir en hyggelig utsikt når du tilbereder et godt måltid.

Soverom:

Leiligheten har et stort soverom med god plass til dobbelseng, nattbord på hver side og garderobe. Rommet har godt med lysinnslipp, uten innsyn.

Bad:

Nyere og tidsriktig bad med lyse fliser som ble rehabilitert i 2018. Badet inneholder toalett, servant med underskap, speil med lys, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er også varmekabler i gulv for en ekstra komfort.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

Baderom

TV/Internett/Bredbånd

TV- og Internett: Telia Norge AS.

Parkering

Garasje/Parkering: Utleie administreres av OBOS på oeof@obos.no. Det er venteliste. Følger ikke boligene ved salg. Oppsigelsen må sendes skriftlig med én måneds varsel - sendes oeof@obos.no. Mer informasjon på Vibbo.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5 400, el-biler (helelektriske) kr 1 620, el-motorsyssel/el-moped kr 810 og motorsyssel/moped kr 2 700. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Det er kommunale ladere i området. Vennligst se kommunens hjemmeside eller appen Bil i Oslo for mer informasjon.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

85489151

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet av vedovn og panelovner.

Info strømforbruk

Selger har ikke informasjon om strømforbruket.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

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 3 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 051 778

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 996 755

Formuesverdi sekundær år

2022

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av

Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

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).

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

Totale felleskostnader utgjør 2.318 kroner per måned.

Eiendomsskatt belastes i månedene mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 318

Andel Fellesgjeld

Kr 75 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

14.11.2024

Andel fellesformue

Kr 2 148

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Blåfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer

951218723

Andelsnummer

164

Om borettslaget

Lambertseter og Blåfjellet

Første innflytting til Blåfjellet var september 1954 og siden den gang har det blitt mange flere av oss, nøyaktig 570 andelsleiligheter. Disse består av leiligheter og rekkehus fordelt på Glimmerveien, Gråsteinveien og Mellombølgen .

Midt i mellom Mellombølgen og Gråsteinveien finner du Blåfjellparken hvor det også finnes lekeapparater.

Vi har 68 garasjer,183 parkeringsplasser og 42 ladestasjoner.

I tillegg ha vi også et flott selskaps/møte lokale (Storstua) som leies ut til beboere og andre i nærområdet. Kontakt styret for mer informasjon (blafjellet@styrerommet.no).

Generelle opplysninger om Blåfjellet Borettslag

Borettslaget består av 570 andelsleiligheter.

Blåfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951218723, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159, 129 146 151 165 166

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

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Prioriterte arbeidsoppgaver i Styret:

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

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

Energileverandør: Entelios.

Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret.

Vaktmester: Få Service AS. Kontakt vaktmesterblaafjellet@outlook.com eller på tlf. 463 34 853

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: HABA02-94927090567

Type: A

Restsaldo: 50.000.000,- (borettslaget) / 74.507,- (andelen)

Restløpetid: 30 år.

Avdragsfrihet til og med 01.04.2027.

Type rente: Flytende.

Rentesats: 5,49%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for

overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende

innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av

partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbygglaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd.

For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Blåfjellet borettslag hadde et årsresultat på - 4.370.150 kroner i 2023. Årsrapport for 2023 kan innhentes hos megler.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 129 i Oslo kommune. Andelsnr. 164 i Blåfjellet
Borettslag med orgnr. 951218723

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/159/129:

10.12.1986 - Dokumentnr: 81093 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1999 - Dokumentnr: 7930 - Erklæring/avtale

Oslo kommune gis evigvarende bruksrett til et areal

Arealet kan kun benyttes til barnehage/barnepark

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Bolig- og eiendomsetaten

21.08.1953 - Dokumentnr: 10889 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for våningshus, datert: 28.02.1958

Ferdigattest for utskifting av vinduer datert: 04.01.1987

Ekspedisjonsdokument for våningshus. 12.03.1987

Ferdigattest for utvidelse av balkong datert den: 24.02.1992

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.02.1958.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke relevant.

Kommentar konsesjon

Ikke relevant.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

75 000 (Andel av fellesgjeld)

3 675 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 684 221 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 691 421 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 694 221 (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 9 221

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

17 990 Markedspakke
6 990 Oppgjørshonorar
1 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
22 900 Tilretteleggingsgebyr
3 490 Visninger per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 95 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Even Vestreng
Eiendomsmeglerfullmektig
Even.vestreng@aktiv.no
Tlf: 980 92 775

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Ansvarlig megler

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44
0552 OSLO

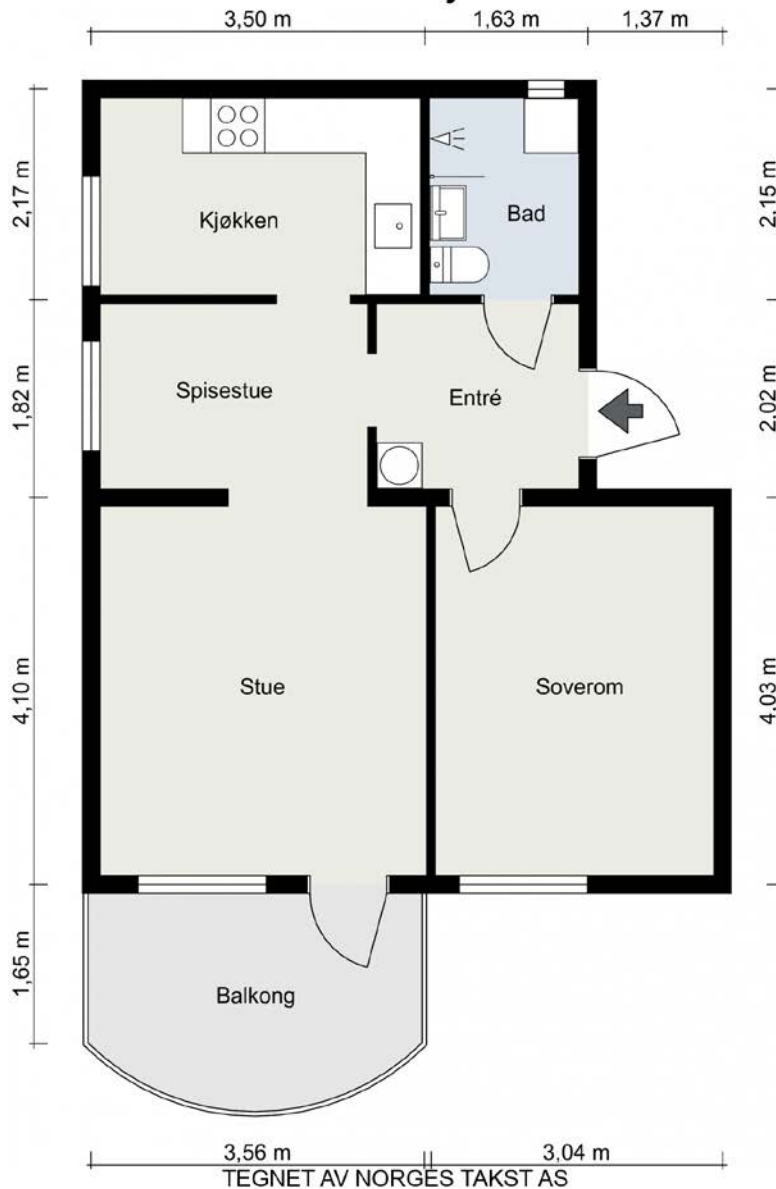
Salgsoppgavedato

25.11.2024

Planskisse

Glimmerveien 2 1155 oslo

2. Etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

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

Stue









Balkong





Kjøkken





Soverom





Bad





Entré





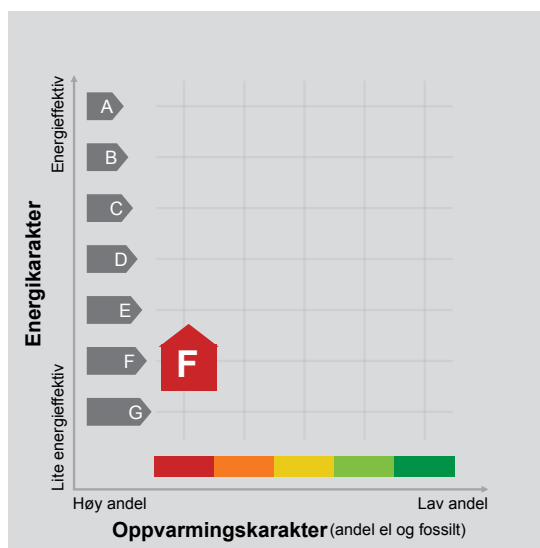
Fasade



Vedlegg

ENERGIATTEST

Adresse	Glimmerveien 2
Postnummer	1155
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80384947
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-52001
Dato	19.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

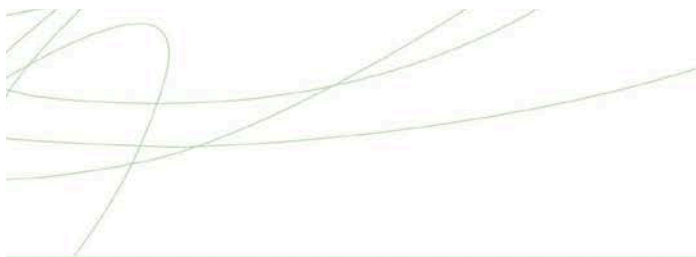
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1954

Bygningsmateriale:

BRA: 51

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

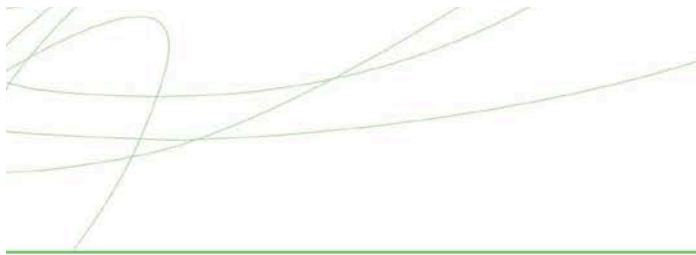
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Glimmerveien 2	80384947	H0102	0	0	164

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	56 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	51 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	51 m ²
Totalt BRA	51 m ²
Oppvarmet luftvolum	122 m ³
U-verdi for yttervegger	0,76 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	222,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.5.2022

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Joakim Larsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	180,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	249,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 906 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	272,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 904 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	272,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 906 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 906 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 906 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Glimmerveien 2 - Nabolaget Lambertseter sentrum - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mellombølgen Linje 75C	2 min 0.1 km
Munkelia Linje 1, 4	3 min 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	21 min 1.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 7.9 km

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	5 min 0.4 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	12 min 0.9 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 698 elever, 28 klasser	20 min 1.5 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 619 elever, 36 klasser	21 min 1.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 20 klasser	7 min 2.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	7 min 2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

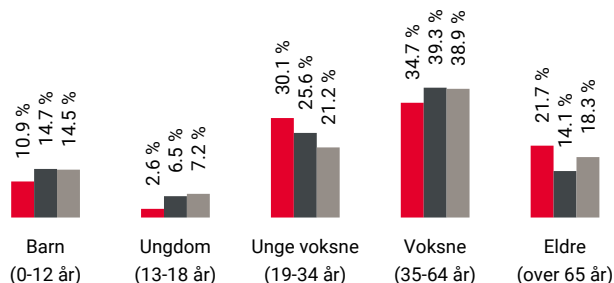
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lambertseter sentrum	1 260	802
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Steinspranget barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Lambertseter	5 min
Meny Lambertseter	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



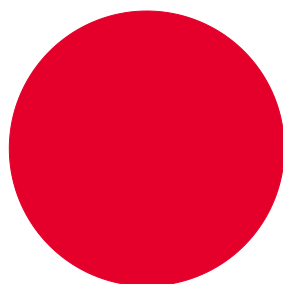
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

	Lambertseter idrettsanlegg	5 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.4 km	
	Mikrobølgen ballplass	7 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
	SATS Lambertseter	5 min	🚶
	EVO Lambertseter Senter	10 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Fint og rolig nabolag, med store leiligheter med god planløsning.»

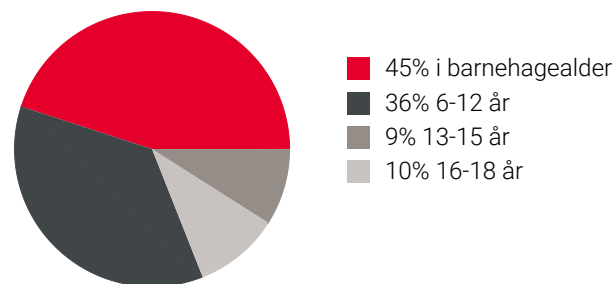
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Lambertseter Senter	5 min	🚶
	Boots apotek Lambertseter	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

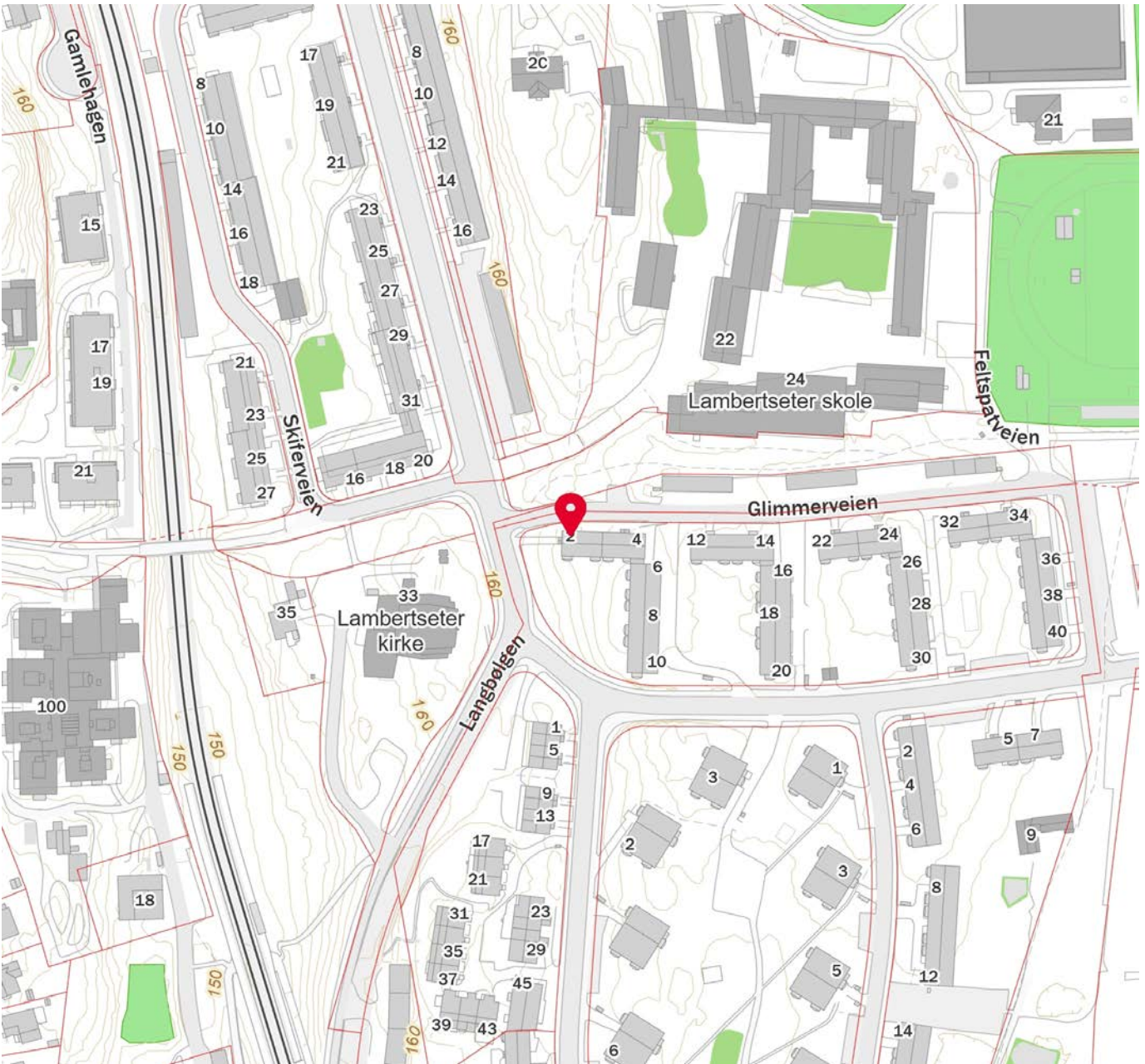
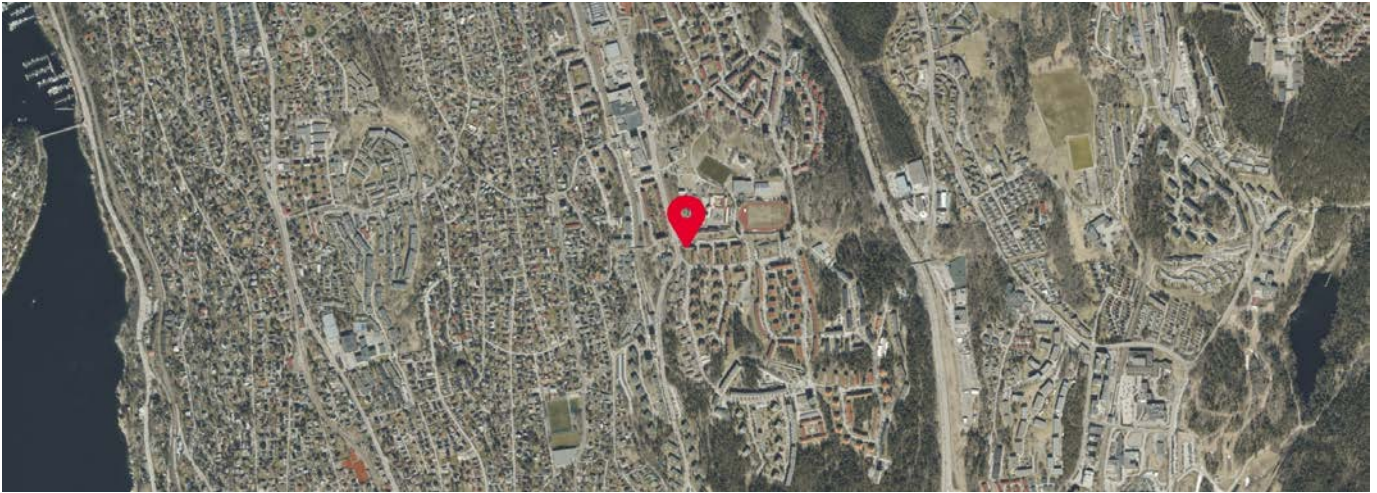



0% 62%

Lambertseter sentrum
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Glimmerveien 2, 1155 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 159, bnr. 129
- # Andelsnummer 164

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 25.11.2024

Oppdragsnr.: 13438-1470

Referansenummer: AB9169

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Anses som et rehabiliteringsobjekt.
Bolibygget oppført i 1958 med mur- og trekonstruksjoner.

Leiligheten har en eldre standard foruten badrom fra 2018.
Det må påregnes oppgradering/oppussing av alle overflater, kjøkken, el anlegg, m.m.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og aluminiums beskyttelse.
Finert entrédør.
Balkongdør med 2- lags glass i trekarmer og aluminiums beskyttelse.
Utgang fra stue til overbygd balkong med betonggulv og rekkverk. Størrelse ca 6,5 m².
Rekkverket er målt til ca 111 cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, tregulv og fliser.
Vegger: Malte flater/tapet, brystning og fliser.
Himling: Malte flater.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Callinganlegg.
Garderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil, toalett, dusjhjørne m/glassdør og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.
Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber og forkrommede kobberrør. Stoppekran i bod fellesbod v/inngangsparti.
Det er avløpsrør av støpejern. Stakemuligheter i felles bod v/inngangsparti.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet på kjøkken. Ukjent størrelse, antatt fra 1996.
Sikkerhetsventil er ført til vannlås.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

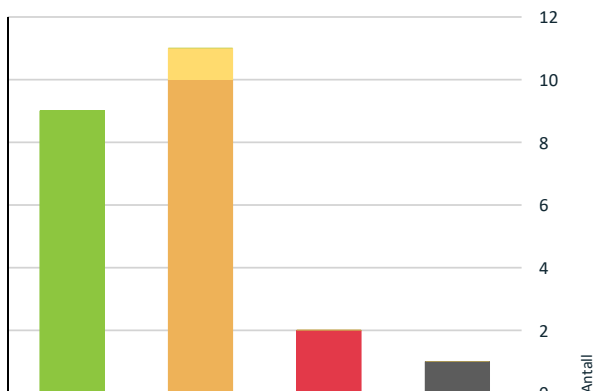
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

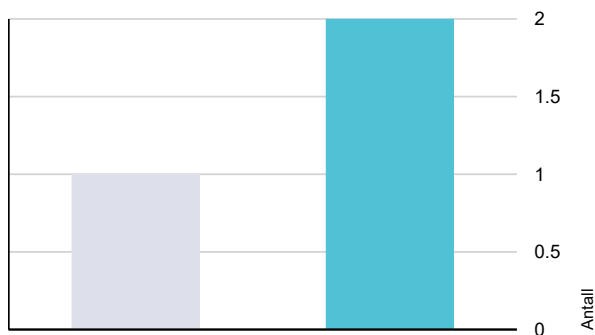
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1958

Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er for tiden ubebodd.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og aluminiums beskyttelse.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere riper i et glass i spisestue.

Det er fuktmerker på utforing til flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

! TG 2 Dører

Finert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Eldre entredør.

Dørbblad subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må påregnes utskiftning av entredøren om kort tid.

! TG 1 Dører - 2

Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer og aluminiums beskyttelse.
Datert 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygd balkong med betonggulv og rekkverk.
Størrelse ca 6,5 m².

Rekkverket er målt til ca 111 cm.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Parkett, tregulv og fliser.

Vegger: Malte flater/tapet, brystning og fliser.

Himling: Malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Eldre slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering av overflater.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 17 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 12 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 12 mm i rommets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftninger av innerdører om kort tid.

TG IU Andre innvendige forhold

Calling anlegg.
Garderobe.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Ukjent årstall. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2018

Kilde: Kontaktperson

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en en meter.
Det er målt ca 45 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 20 mm fall i dusjonen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Hjelpesluk i dusjonen.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil, toalett, dusjhjørne m/glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Glassdør til dusjhjørnet bør smøres.

2 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/murvegg.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på baderommet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Eldre kjøkken.

Svelleskader på gulvet ved varmtvannsbereder og oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- De påviste skader må utbedres.

Det må påregnes utskiftning av kjøkken.



2 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Eldre ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Utskiftninger må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Kobber og forkrommede kobberrør. Stoppekran i bod fellesbod v/inngangsparti.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Stakemuligheter i felles bod v/inngangsparti.

1 TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet på kjøkkenet. Ukjent størrelse, antatt fra 1996. Sikkerhetsventil er ført til vannlås.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Eldre varmtvannsbereder med skader på plast/tildekning. Slitt/støvete stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å rengjøre rundt varmtvannsbereder og stikkontakt.

Tilstandsrapport



TO 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Autmatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst. Eldre anlegg. Det foreligger ingen opplysninger på el. anlegget. Skader på en stikkontakt i stue.



TO 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Eldre brannsluknings apparat, husbrannslange(kjøkken) og en røykvarsler i entre.

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent

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

Ja Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Eldre røykvarslere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	51			51	6
Kjeller		7		7	
SUM	51	7			6
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré , Bad , Soverom , Spisestue , Stue , Kjøkken		
Kjeller		Bod , Bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde(stue) ca 253 cm.

Leiligheten disponerer 2 stk kjellerboder(merket 1098) i felles avlåst rom, størrelse ca 3,2 m² og ca 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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)
Andelsleilighet	51	7

Kommentar

Andelsleilighet

2 Etasje.
P-Rom: Entre, bad, soverom, spisestue, stue, kjøkken
Kjeller.
S-Rom: Bod, bod 2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Tron Bentestuen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	129		0	52319.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glimmerveien 2

Hjemmelshaver

Blåfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BLÅFJELLET BORETTSLAG	951218723			Boet etter Nyumah Hakim Mustapha

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

164

Kommentar

Det foreligger ingen opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Det er muligheter for å leie p-plass i borettslaget. For øvrig er det parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Leiligheten ble befart uten eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 351 743	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Objektet er et dødsbo, det foreligger derfor lite opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	23.11.2024	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

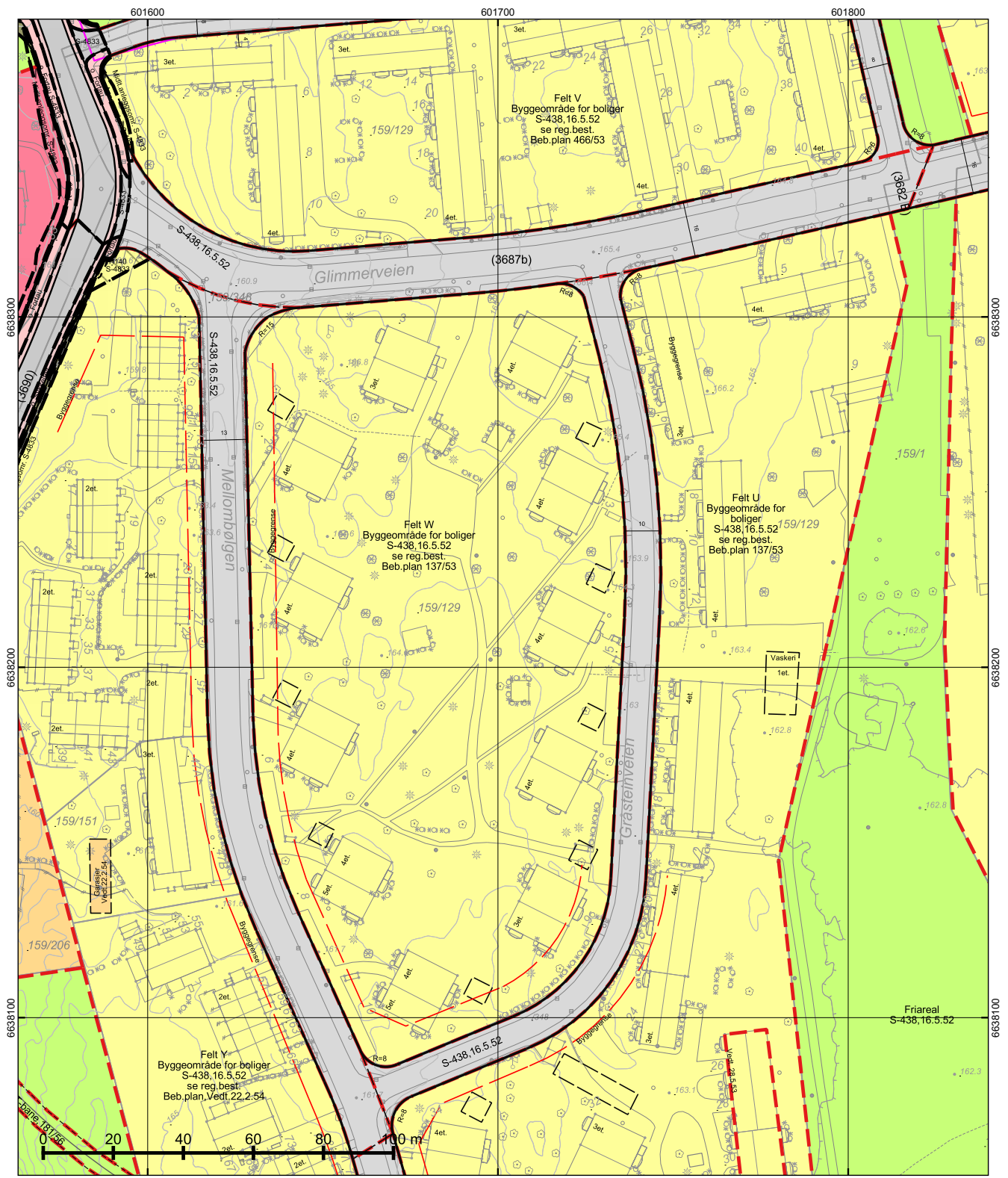
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 bolig-omsetningen. 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/AB9169>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 18.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 136221/ 86501520	Deres ref.: 44474/ EVVE@MSAKTV
Adresse: GLIMMERVEIEN 2	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/129	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	163 - Kirke m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3040 - Friområde

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

\ \ \ RpSikringSone

- . - . - RpSikringGrense

----- 325 - Veigrunn i tunnel

--- 913 - Formålavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

— — — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — — Plangrense (ny lov)

— — — — — Grense for bebyggelse

——— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 18.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 136221/ 86501520	Deres ref.: 44474/ EVVE@MSAKTV
Adresse: GLIMMERVEIEN 2	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/129	

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

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 80

Blåfjellet Borettslag

Velkommen til årsmøte i Blåfjellet Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forretningsorden

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

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

Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter.

Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 3 minutter for første innlegg og 2 minutter for de øvrige.

Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.

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

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

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

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

Saker til behandling

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

6. Årsrapport og Årsregnskap for 2023
7. Fastsettelse av honorar til styret
8. Fastsettelse av honorar til avløpskomiteen
9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomité
13. Forslag fra Kjetil Paaske: Vedtektsendring ifm. søknad om varmpumpe
14. Forslag fra Synnøve og Morten Braastad: Utbygning av rekkehus i Mellombølgen 49
15. Forslag fra Thor Eckmann: Vedtektenes §8-5 utgår i sin helhet
16. Forslag fra Eirik Berg Bjørson: Radonreduksjon i boligselskapet
17. Forlag fra Camilla Opsahl: Høye radonnivåer i enkelte enheter
18. Forslag fra Anniken Monsøy; Redusere støyforurensning i Blåfjellet Borettslag
19. Forslag fra Terje Rodvang: Informasjon rundt elbil-anlegg
20. Forslag fra Terje Rodvang: Vedlikehold av utearealene
21. Forslag fra Terje Rodvang: Unnlate å klippe 1/3 av gressplenene
22. Forslag fra Camilla Opsahl: Utvendige screens på vinduer i rekkehus
23. Forslag fra styret: Vedtektsendring §4-3 Montering av sun screens

Med vennlig hilsen,

Styret i Blåfjellet Borettslag

Sak 1

Forretningsorden for generalforsamlingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Forretningsordenen.

Sak 2

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamling velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

Sak 3

Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 6

Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 0080 Årsrapport 2023 -innkalling.pdf

2. Resultatbudsjett 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorar til styret

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til generalforsamlingen. Forslagsstiller: Wenche Pedersen.

Vi foreslår at styrehonoraret økes med kr. 250.000,-

Forslag til generalforsamlingen. Forslagsstiller Gro Seland.

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

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

Mvh.

Gro Seland

a)

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

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

b)

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

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

Sak 8

Fastsettelse av honorar til avløpskomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen å godkjenne det fremlagte dokumenterte honoraret.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 9

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honoraret for valgkomiteen settes til kr. 22 000.

Valgkomiteens arbeid har bestått av følgende:

- Utarbeidelse av utlysning til styreverv 2024/2025 i borettslagets kanaler samt FB.
- Planleggingsmøter, oppfølgingsmøter innkommende søknader.
- Intervju med samtlige kandidater samt styremedlemmer på valg.
- Deltagelse på styremøte.
- Telefoner til samtlige kandidater etter intervju.
- Korrespondanse OBOS og oversendelse av innstilte kandidater.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Viser til vedlagte Valgbrev fra Valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor Eckmann
Valgkomiteens kandidat (gjenvalg)

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

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

Vedlegg

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Irene Wright
Stiller til gjenvalg i rollen.
- Joachim Nilsen
Stiller til gjenvalg i rollen.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thor Eckmann
Stiller til gjenvalg i rollen.

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Cathrine Næss Haugen
Ny kandidat til komiteen
- Irene Wright
Stiller til gjenvalg
- Jon Stikbakke
Ny kandidat til komiteen fra rollen som varamedlem i styret.

Sak 13

Forslag fra Kjetil Paaske: Vedtektsendring ifm. søknad om varmepumpe

Forslag fremmet av:

Kjetil Paaske

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Varmepumper i blokkene er ikke berørt av dette..

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

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

mvh

Kjetil Paaske

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

5. 0080 Informasjon om etablering av varmepumpe.pdf

Sak 14

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

Forslag fremmet av:

Morten og Synnøve Braastad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei,

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

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

Med vennlig hilsen

Synnøve T. Braastad og Morten Braastad

(Tegningene foreligger bakerst i heftet i innkallingen).

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers søknad om utbygging.

Vedlegg

6. 228-02 Etasjeplaner Morten Braastad.pdf

7. 228-04 Fasader - Morten Braastad.pdf

8. 228-12 Etasjeplaner eksisterende Morten Braastad.pdf

9. 228-14 Fasader eksisterende - Morten Braastad.pdf

Sak 15

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

Forslag fremmet av:

Thor Eckmann

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

8-5 Varamedlemmer

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag vedtas

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget

Styrets forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag til vedtak vedtas

Konklusjon/styrets anbefaling til votering

Styret oppfordrer eierne til å stemme FOR forslaget

Forslag til vedtak

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

Forslag fra Eirik Berg Bjørsom: Radonreduksjon i boligselskapet

Forslag fremmet av:

Eirik Berg Bjørsom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjære Generalforsamling

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

OBOS, som en ledende aktør innen boligforvaltning, har fremforhandlet gunstige priser på radonmålere og radonbefaring for boligselskapene de forvalter. Avtalen sikrer god kvalitet på produkter og tjenester fra Norges ledende leverandør innen forebyggende tiltak mot radon¹. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt en grense for radonnivået i strålevernforskriften. I eierseksjonssameier har styret ansvar for forsvarlig vedlikehold, inkludert å sikre et radonnivå som DSA angir som forsvarlig. Radonmåling bør skje i perioden 15. oktober til 15. april for at det kan beregnes en årsmiddelverdi².

Anbefalte grenser for radon fra DSA:

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

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

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

Med vennlig hilsen, Eirik Berg Bjørsom

Styrets innstilling

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

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

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

Konklusjon/Anbefaling:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Forlag fra Camilla Opsahl: Høye radonnivåer i enkelte enheter

Forslag fremmet av:

Camilla Opsahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers forslag.

Sak 18

Forslag fra Anniken Monsøy; Redusere støyforurensning i Blåfjellet Borettslag

Forslag fremmet av:

Anniken Monsøy

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

- Det skal ikke forekomme gartnerarbeid, plenklipping, klipping av hekk, blåsing av grus eller løv og lignende arbeid etter klokken 16 på hverdager.
- Det skal ikke forkomme gartnerarbeid som beskrevet i punktet over i helger.
- Borettslaget ved styret skal stille krav til alle leverandører - som utfører støyende arbeid som beskrevet i de to punktene over og lignende arbeid - at dette skal gjøres fra tidligst kl. 08:00 om morgenen og avsluttes senest klokken 16:00.
- Borettslaget skal pålegge eksterne gartnere eller andre leverandører i samme kategori å legge frem en plan for hvilke dager det skal klippes hvor. Denne planen skal deles med beboerne slik at de kan planlegge sitt sosiale liv selv.
- Interne ressurser som sykler rundt i borettslaget og blåser løv og klipper hekker skal forholde seg til de samme reglene.
- Det skal kun ved ekstraordinære situasjoner gjøres snømåking nattestid om vinteren. Når det ikke snør på natten trenger det heller ikke å måkes på natten.
- Det skal som hovedregel måkes på kvelden og avsluttes senest kl. 22.
- Det skal unntaksvis måkes på natten. Med unntaksvis menes mengder med snø som faller på natten.
- Punktet i husordensreglene der det står at oppussing kan begynne kl. 07 om morgenen skal også endres til klokken 08:00 på hverdager.

Styrets innstilling

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

"Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og boring og som er til sjenanse for naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje i tiden kl. 20.00 - kl. 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom kl. 10.00 – kl. 18.00."

til

"Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og boring og som er til sjenanse for naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje i tiden kl. 20.00 - kl. 08.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom kl. 10.00 – kl. 18.00."

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

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

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

a)

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

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

b)

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

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

Sak 19

Forslag fra Terje Rodvang: Informasjon rundt elbil-anlegg

Forslag fremmet av:

Terje Rodvang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

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

1. Redgjør, informerer og dokumenterer for hva som er gjort med tanke på etablering av flere elbilladere på eksisterende plasser.
2. Redgjør og dokumenterer hvorfor det har tatt styret så lang tid å presentere forslag til løsninger i henhold til ny lov fra 1.1.2021!
3. Hvordan stiller styret seg til beboere som krever å få elbillading på leiet parkeringsplass og garasje?
4. Hvordan stiller styret seg til etablering av 45 ladeplasser i Glimmersvingen, uteparkering og garasjer?
5. Hvis positive til pkt. 4; hvor lang tid ser styret for seg at en slik etablering vil ta?
6. Hvis negative til pkt. 4; med hvilken begrunnelse er styret negative?

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

Denne dokumentasjonen gjøres tilgjengelig for alle beboere via Vibbo.

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

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

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

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

Terje Rodvang

Styrets innstilling

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

Konklusjon/anbefaling til votering:

Styret oppfordrer eierne til å stemme FOR saken.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

10. GF Elbil orientering fra Hveding.pdf

Sak 20

Forslag fra Terje Rodvang: Vedlikehold av utearealene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

FORSLAG:

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

Begrunnelse:

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

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

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

Terje Rodvang

Styrets innstilling

Styret tar forslaget til etterretning

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme FOR styrets innstilling.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen godkjenner at frekvensen på gressklipping av gressplenene i borettslaget reduseres.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om å ta saken til etterretning.

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

Forslag fremmet av:

Terje Rodvang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

FORSLAG:

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

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

Terje Rodvang

Styrets innstilling

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

Borettslagets vedtekter 8-3 (2) sier at Styret ikke kan uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

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

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner foreslått Vedtektsendring.

Sak 22

Forslag fra Camilla Opsahl: Utvendige screens på vinduer i rekkehus

Forslag fremmet av:

Camilla Opsahl

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

Styret oppfordrer eierne å stemme FOR styrets forslag

a)

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

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

b)

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

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

Sak 23

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

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte Vedtektsendring.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Joachim Nilsen	Mellombølgen 103
Irene Wright	Glimmerveien 26

Varadelegert

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

Valgkomiteen

Joachim Nilsen	Mellombølgen 103
Irene Wright	Glimmerveien 26

Generelle opplysninger om Blåfjellet Borettslag

Borettslaget består av 570 andelsleiligheter.

Blåfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951218723, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

159 129 146 151 165 166

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

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

Blåfjellet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid og annen informasjon om borettslaget

Styrets oppgave er å lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

Styrets arbeidsoppgaver kan grovt deles i to;

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

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

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

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

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

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

Prioriterte arbeidsoppgaver i Styret:

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

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

«ANSVARsomRÅDER OG ARBEIDSOppGAVER FOR STYREMEDELMER I BB

STYRE- OG ADMINISTRASJONSLEDELSE

Ansvar:

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

Ansvarlig: Styreleder

Arbeidsoppgaver

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

EIERSKIFTE OG BRUKSOVERLATING

Ansvar:

Sørge for å godkjenne eierskifte og bruksoverlating iht. gjeldene regler

Ansvarlig: Thor Eckmann

Eierskifte

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

Bruksoverlating

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

Godkjenning av bestilling av nøkler fra andelseierne

Ansvar:

Ansvar for sikkerheten rundt bestilling av ekstra nøkler fra andelseierne

Ansvarlig: Thor Eckmann

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

BOLIGMASSEN

Vaktmestertjenesten

Ansvar:

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

UTEAREALENE

Ansvar

Utearealene skal vedlikeholdes i den standard Styret til enhver tid bestemmer

Rapporterer til styret v/styreleder

Vintervedlikeholdet

Ansvarlig: Få Service AS

Arbeidsoppgaver

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

Sommervedlikeholdet

Grønt skjøtsel

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

STORSTUA

Ansvar:

Ansvarlig for at Storstua brukes etter forutsetningene fastsatt av Styret

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Rapporterer til styret.

Arbeidsoppgaver

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

FELLESVASKERIET

Ansvar:

Sørge for at fellesvaskeriet fungerer etter forutsetningene

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

HMS

Ansvar:

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

FORSIKRING

Ansvar:

Administrere borettslagets forsikringsordninger

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

PROSJEKTLEDELSE

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

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

GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Ansvar:

Ansvar for at garasjer og parkeringsplasser blir ivaretatt etter borettslagets regler

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

KOMMUNIKASJON OG HJEMMESIDE

Ansvar

Ansvar for Blåfjellet borettslags hjemmeside

Ansvarlig: Styret

Arbeidsoppgaver

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

RENHOLD

Ansvar

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

RENOVASJON

Ansvar

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver:

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

DISPONERING AV INNVENDIGE FELLESAREALER OG BODER

Ansvar

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver:

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

KLAGEBEHANDLING

Ansvar:

Sørge for at klagebehandlingen blir ivaretatt etter vedtatt klagebehandlingsinstruks

Ansvarlig: Styret

Arbeidsoppgaver:

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

SØKNAD OM ENDRINGER/PÅBYGG/TILBYGG

Ansvarlig: Styret

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

Arbeidsoppgaver:

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

TV og INTERNETT

Ansvar:

Oppfølging av Internett- og TV-avtalen i borettslaget

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver:

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

Løpende prosjekter i borettslaget:

Avløpsprosjektet:

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

Asfalteringsprosjektet:

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

Porttelefonanlegg

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

El-lading

- Etter at den nye loven om el-lading i borettslag ble vedtatt, er Styret i samarbeid med juridisk avdeling i OBOS i gang med å utrede hvilken betydning dette vil få for borettslaget. Styret vil søke å finne en løsning som både er bærekraftig og kostnadseffektiv innenfor lovens rammevilkår. Styret er i full gang med en utredning. I den forbindelse er det etablert en prosjektgruppe som består av Eivind A. Dahlen, Bjørn Erik Lingaas Hveding og Dag B. Henriksen. Gruppens mandat er å utarbeide en kravspesifikasjon, som skal danne grunnlag for tilbudsforespørsel og senere evaluering av tilbud.
- Prosjektgruppen er i gang med å evaluere mottatte tilbud, samt sende sin innstilling til løsning for behandling i Styret. Det er sendt søknad til Oslo Kommune om støtte til prosjektet innenfor gjeldende regler om 50% av kostnadene til infrastruktur. Søknaden er innvilget med en øvre ramme på 2 mill. kroner.
- På oppdrag fra Styret har Bjørn-Erik L. Hveding og Dag B. Henriksen jobbet med å utrede infrastruktur for elbil-lading og innhente tilbud fra aktuelle leverandører. Bakgrunnen for oppdraget er borettslagets plikt til å stille til rådighet tilstrekkelig infrastruktur for lading av elbil til beboere som disponerer en parkeringsplass, herunder både oppstillingsplass og garasjeplass. Dette i henhold til Borettslagsloven § 5-11 a.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finans

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

Borettslagets økonomi

Borettslagets økonomi er solid.

Felleskostnader

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

Fellesgjeld

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

Praktisk informasjon

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

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

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

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Storstua

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

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

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

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

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

Se hjemmesiden for priser, booking og kontaktinformasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Blåfjellet Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Få Service AS.

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

Renhold

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

Parkering

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

Navneskilt – postkasse og ringeklokke

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

Nøkler til hovedinngang/kjeller/loft

Bestilling av systemnøkler rettes til system@certego.no.

Bestilte nøkler sendes direkte fra leverandøren til andelseier i postoppkrav.

Porttelefonanlegg

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

Vaskeri – salg av vaskekort

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

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

Kortet koster 200 i depositum og du må fylle på for 200 kroner første gang.

Du som allerede har kort, kan fylle på det beløpet du ønsker ved henvendelse til styrets lokaler en gang i måneden. På borettslagets hjemmeside www.vibbo.no vil du finne informasjon om tidspunkt.

Ventilasjon av blokkleilighetene

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

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

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

Anlegget er svært enkelt, men fungerer etter hensikten, dersom det ikke blir foretatt endringer. Det er derfor ikke anledning til å montere vifter som er tilknyttet de vertikale kanalene. Kjøkkenventilatorer må være basert på omluft med kullfilterløsning, da det ikke er lov å føre avtrekk ut gjennom ytterveggs-ventilen på kjøkkenet.

Det er viktig at både ytterveggs-ventilene og avtrekks-ventilene på kjøkken og bad holdes rene for støv og skitt, slik at luftsirkulasjonen blir så effektiv som mulig. Det anbefales at ventilene støvsuges regelmessig, gjerne en gang i året.

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

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

Bruk av ildstedene

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

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

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

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

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85489151. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til Styret på E-post blafjellet@styrerommet.no. Styret melder skaden til forsikringsselskapet, som bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Blåfjellet Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Bærekraft

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

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

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

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

1989	Nye utvendige søppelhus	
1986	Nye utgangsdører og porttelefoner	

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Avvik

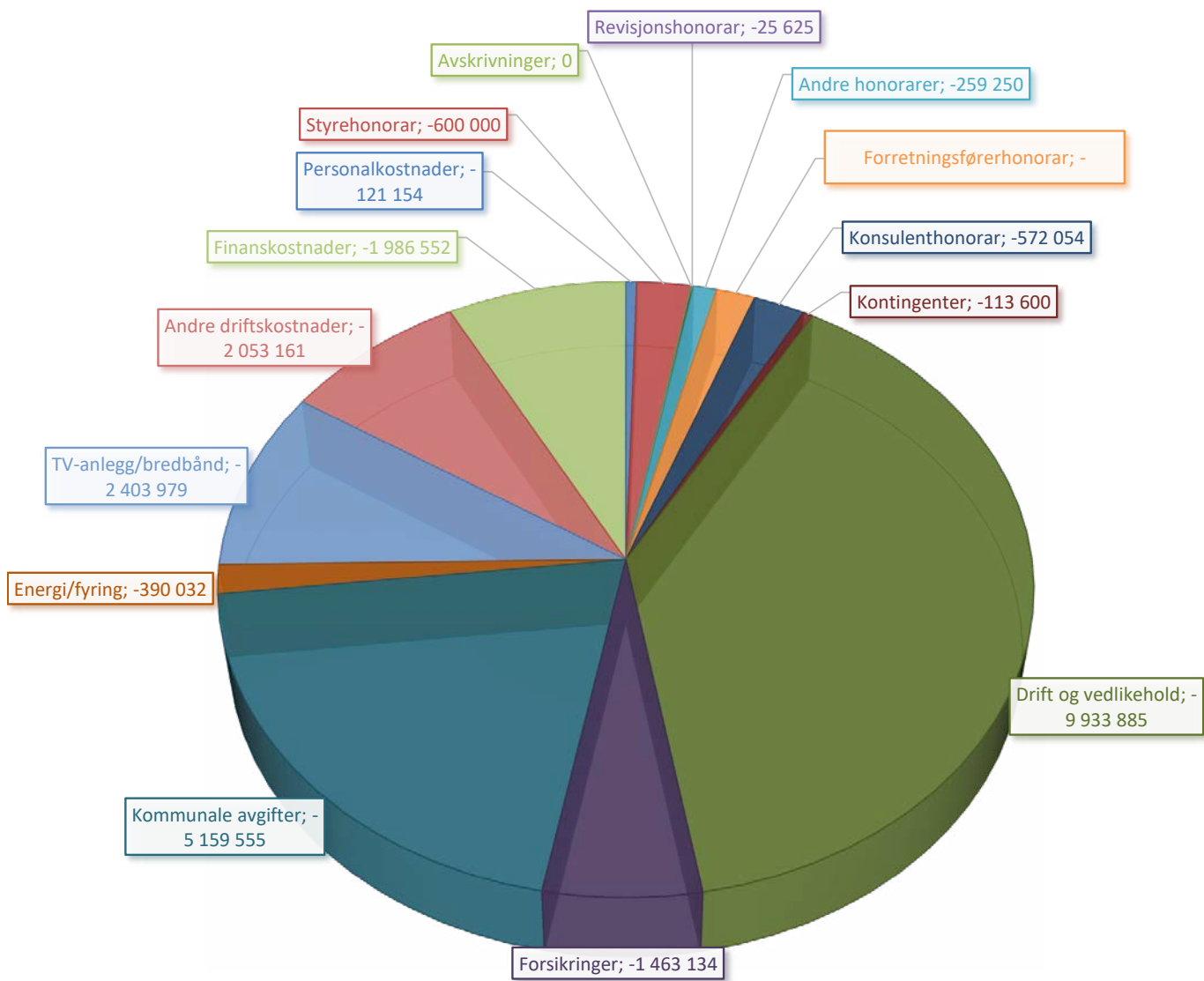
Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak reduserte kostnader til drift- og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Blåfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

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, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 993 294	5 193 152	4 993 294	604 563
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 370 150	1 444 636	-7 367 390	-3 478 745
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	11 799	16 000	16 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	0	-1 653 233	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-18 580	-3 061	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 388 730	-199 859	-7 351 390	-3 478 745
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		604 563	4 993 294	-2 358 096	-3 478 745
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 844 511	6 938 102		
Kortsiktig gjeld		-2 239 948	-1 944 808		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		604 563	4 993 294		

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Pantstillelse	23	78 403 700	78 403 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2024
Styret i Blåfjellet Borettslag

Thor Eckmann /s/

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

Kjetil Paaske /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-121 154
SUM PERSONALKOSTNADER	-121 154

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**ANDRE HONORAR**

Det er utbetalt kr 62 000 i honorar for radonmåling

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr. 159/bnr. 129 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-2 992 500
Nedbetalt tidligere	91 500
Øket tidligere	-2 700

SUM BORETTSINNSKUDD	-2 903 700
----------------------------	-------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-340 000
-----------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-340 000
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20**AVSETNING BOMILJØTILTAK**

Avsetning bomiljøtiltak	-855 534
SUM AVSETNING BOMILJØTILTAK	-855 534

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING**

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

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

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

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

Joachim Nilsen
Mellombølgen 103
1157 Oslo

26.02.2024

Valgkomiteens oppgaver i Blåfjellet Borettslag

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

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

Valgkomiteens medlemmer er:

Joachim Nilsen	Mellombølgen 103
Irene Wright	Glimmerveien 26

Følgende tillitsvalgte står på valg:

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:
- | | | |
|-------------|-----------------------|-------------------|
| Leder | Thor Eckmann | Glimmerveien 16 |
| Styremedlem | Eivind Andreas Dahlen | Mellombølgen 63 |
| Styremedlem | Dag Bjørnar Henriksen | Mellombølgen 47 A |
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:
- | | | |
|------------|-------------------------|-----------------|
| Varamedlem | Marianne Reizer Lyngaas | Gråsteinveien 8 |
| Varamedlem | Jon Stikbakke | Mellombølgen 43 |
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Om OBOS sin generalforsamling

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

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

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

Valgkomiteens innstilling

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

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

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

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

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Blåfjellet Borettslag
Org.nr. 951218723

OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

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

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Joachim Nilsen	Mellombølgen 103
Irene Wright	Glimmerveien 26

Varadelegert

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

VALGKOMITEEN

Joachim Nilsen	Mellombølgen 103
Irene Wright	Glimmerveien 26

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

A. Som leder foreslås:

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

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

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Tommy...Garland..... Adresse...Gråsteinveien 32.....
E-postadresse.....

Navn: Dag Gunnar Henriksen..... Adresse Mellombølgen 47A.....
E-postadresse.....

Navn: Eirik Berg Bjørsom Adresse: Mellombølgen 1

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

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

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Navn:..... Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn:Irene Wright..... Adresse Glimmerveien 26.....
E-postadresse...irene.wright@sas.no..

Navn:Cathrine Næss Haugen..... Adresse Mellombølgen 47B.....
E-postadresse.....

Navn:Jon Stikbakke..... Adresse...Mellombølgen 43.....

E-postadresse.....

F. Andre utvalg

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Navn:.....

Adresse.....

Dato..... I valgkomiteen for Blåfjellet Borettslag

...Irene Wright.....

...Joachim Nilsen.....

.....

.....

Informasjon om installasjon av varmepumper i borettslagets rekkehus

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

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

Merk

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

Retningslinjer for å søke om oppsetting av varmepumpe

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

Før søknad sendes må følgende utføres:

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

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

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

Søknaden

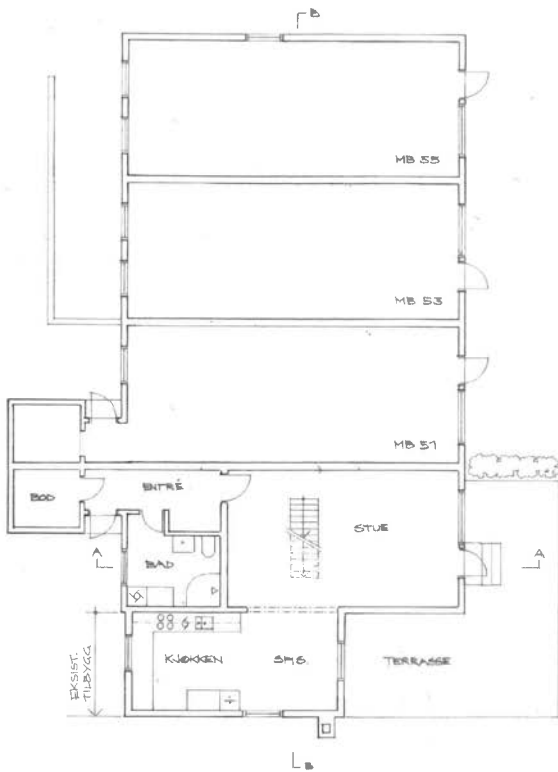
En søknad skal inneholde

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

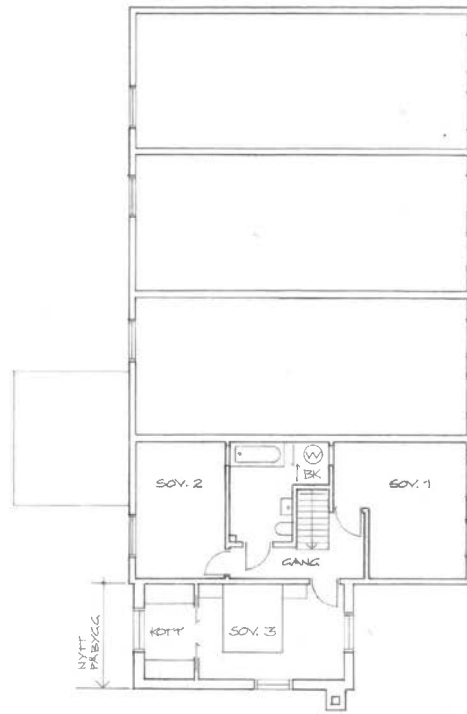
Søknaden skal sendes til styret.

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

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



1. ETASJE

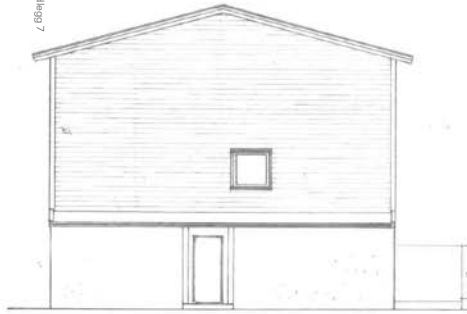


2. ETASJE

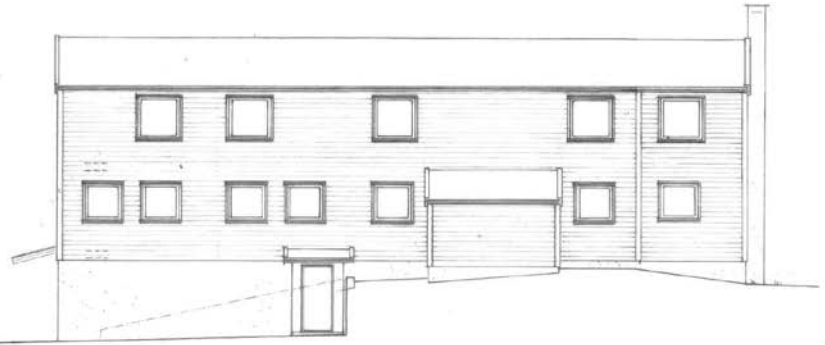
REVISJON:

159/146 MELLOMBELGEN 49, 1137 OSLO	DATE: 25.04.2023	KPR. NR. 228.
ETASJEPLANER - PÅBYGG PÅ TILBYGG	MÅL: 1:100	02
ERIK HAARSTAD SIVILARKITEKT MINAL FJELLGATA 13 0586 OSLO TEL 22717055 E-POST erik@ehaa.no		

Vedlegg 7

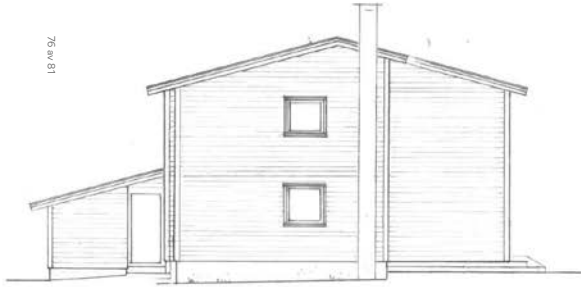


ØST



NORD

76 av 81



Vest

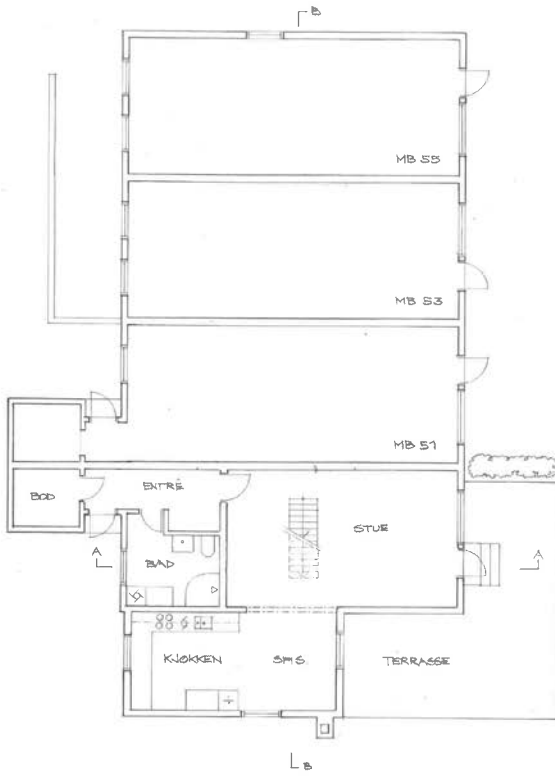


SYD

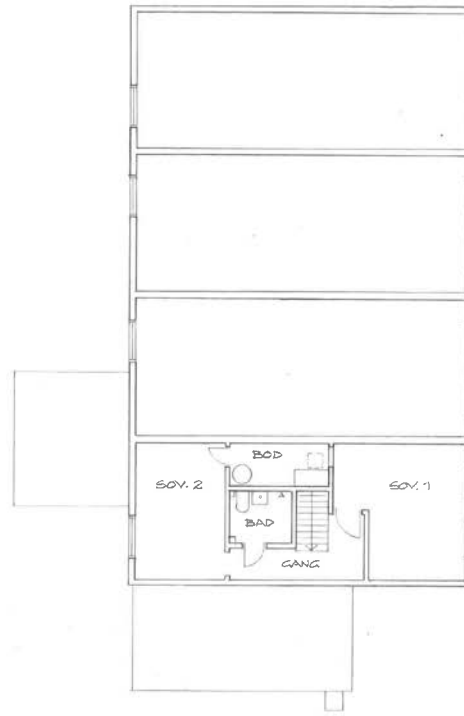
228-04 Fasader - Moten Bissand.pdf

REVISJON:

159/166 MELLOMBELGEN 4A, 1157 OSLO	DATE: 25.04.2023	KPM	NRL
FASADER - PÅBYGG PÅ TILBYGG	SCALE: 1:100	Z28.	04
ERIK HAARSTAD SIVILARKITEKT MNAL FJELLGATA 13 0566 OSLO TEL 22717055 E-POST erik@ehaa.no			



1. ETASJE



2. ETASJE

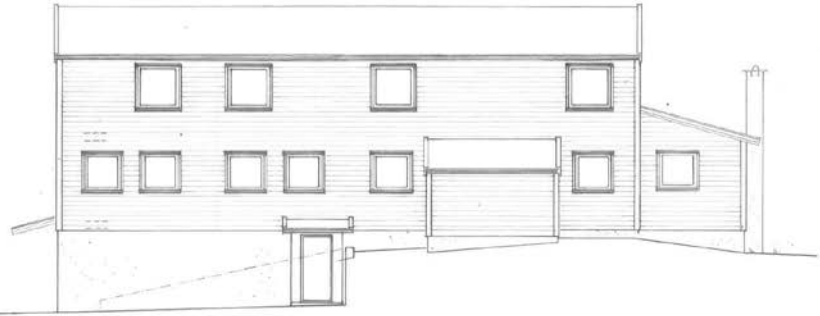
REVISJON:

159/146 MELLOMBØLGEN 49, 1137 OSLO	DATE: 26.08.2015	KPR NR.	12
ETASJEPLANER - EKISTERENDE	MAL: 1:100	228.	
ERIK HAARSTAD SIVILARKITEKT MNAL FJELLGATA 13 0586 OSLO TEL 2271 7055 E-POST erik@ehaa.no			

Veiblogg 9



ØST



NORD

78 av 81



VEST



SYD

228-11 Fasader eksisterende - Morten Brastad.pdf

REVISJON:

159/146 MELLOMDØLGEN 49, 1157 OSLO	DATE: 24.06.2015	KPR. NR.	14
FASADER - EKSISTERENDE	SCALE: 1:100	228.	
ERIK HAARSTAD SIVILARKITEKT MNAL FJELLGATA 13 0508 OSLO TEL 22717055 E-POST erik@ehaa.no			

Elbil-lading i Blåfjellet borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Bjørn Eirik L. Hveding

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 80 Selskapsnavn: Blåfjellet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Glimmerveien 2
1155 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Even VestrengTelefon: 980 92 775
E-post: Even.vestreng@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre