




aktiv.



Høybråtenveien 23F, 1055 OSLO

**Lys og moderne 5-roms leilighet
med 2 balkonger og garasjeplass.
Barnevennlig område. Varmtvann
inkl.**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 381 000,-
Omkostn.: Kr 9 131,-
Total ink omk.: Kr 5 290 131,-
Felleskostn.: Kr 7 150,-
Selger: Guri Mauseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 104/115 kvm
Tomtstr.: 14983.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 930
Andelsnr.: 249
Oppdragsnr.: 1104240082

Lys og moderne 5-roms leilighet med 2 balkonger og garasje plass. Barnevennlig område.

Høybråtenveien 23F er en moderne og attraktiv andelsleilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten inneholder en romslig entré, et delikat badrom med varmekabler i gulv, vaskerom/wc med opplegg for vaskemaskin, kjøkken med hvitevarer fra 2022, stor stue med plass for spisegruppe samt 4 gode soverom. Fra stuen er det utgang til en syd-vestvendt balkong på ca. 10 kvm, og en nord-østvendt balkong på ca. 7 kvm med utgang fra kjøkken. Leiligheten disponerer 2 boder. Med leiligheten følger garasje plass.

Her bor du med nærhet til "alt" du måtte trenge i hverdagen. Dette er et barnevennlig nærområde med store, grønne friområder, lekeplasser og idrettsanlegg. Det er kort gangavstand til skoler og barnehager, samtidig god tilknytning til offentlig transport.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Nabolagsprofil	72
Megleropplysninger	75
Årsmøte 2024	77
Ekstraordinært årsmøte 2024	117
Protokoll til årsmøte 2024	123
Vedtekter	129
Husordensregler	139
Budskjema	154

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 115 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² To eksterne boder.

2. etasje

BRA-i: 104 m² Bad, vaskerom, entré, stue/kjøkken og fire soverom.

BRA-e: 2 m² Utebod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m² 2 balkonger.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Lagring: Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller.

Parkering: En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant,

men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

14983.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Pent opparbeidede fellesarealer med bl.a. asfalterte internveier, belysning, gressplener, trær og prydbusker.

Beliggenhet

Høybråtenveien 23F ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Høybråten i Oslo kommune. Ved å bo på Høybråten har du nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn.

Rommensletta ligger ved Haugenstua og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, samt golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler. Det er også kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka. I Østmarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering.

Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken - en populær alpinbakke. Det er gode akemuligheter ved siden av bakken, som tilbyr varmestue og utlån av utstyr. Verdensparken ligger også på Furuset. Her er det benker, griller, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Prix Høybråten, Joker Høybråten og Coop Extra Furuset. Furuset Senter ligger ca. 12 minutters gange fra boligen, og byr på 25 butikker, legesenter, samt Furuset Crossfit, Actic Gym & Bad. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Stovner Senter 83 butikker og 1250 parkeringsplasser. Metro senter og Lørenskog Storsenter ligger også godt innen rekkevidde. Området gir gode mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Høystakkveien som ligger ca. 2 minutters gange fra boligen. Med bil fra Høybråten tar det ca. 10 min til Stovner, ca. 11 min til Økern, ca. 14 min til Oslo S og ca. 27 min til Gardermoen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Etasjeskiller i betong. Entrédør i brannklasse Ei30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2012. Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2012.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Innvendige dører: Avvik i lukkemekanisme.

Gulv: Knirk og ufagmessig utførelse.

Ventilasjon: Ikke tilfredsstillende luftveksling.

Terrasse/balkong: Avvik rekkverk.

Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad: Feil fallforhold. Bom i flis.

Sanitær - bad: Manglende drensspalte under klosett.

Overflater, vanntett sjikt og sluk -vaskerom: Feil fallforhold. Bom i flis.

Sanitær - vaskerom: Manglende drensspalte under klosett.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Det var lukt fra sluken på vaskerommet, men det var rørleggere her høst 23, og de skifta vannlåsen som ikke var helt tett, og det har ikke vært lukt siden

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Vet ikke firmanavn. Badet var pusset opp av forrige eier. Arbeid utført av: Se nærmere beskrivelse.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Ifølge forrige eier ble det gjort

Er arbeidet byggemeldt?

Beskrivelse: Vet ikke

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Vet ikke dette ettersom jeg ikke mottok dokumentasjon av forrige eier.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Borettslaget har utført renoveringer før jeg kjøpte eiendommen, og da er det vel en selvfølge at det ble brukt faglærte. Arbeid utført av: Se nærmere beskrivelse.

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Borettslaget utfører for tiden et arbeid med rørfornyng. Det kan medføre økte kostnader.

Tilleggs kommentar:

Gulvet, spesielt i stua, knirker. Klaget til selger etter innflytting, og han fikk tatt opp gulvet i stua og lagt et lag med isopor (?) under. Dette skjedde rett etter overtakelse. Knirkingen forsvant nesten, men nå i september har det begynt å knirke igjen.

Egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

2. etasje: Bad, vaskerom, entré, stue/kjøkken og fire soverom.

Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller på henholdsvis ca. 6 m² og 3 m² samt utebod i kjøkken balkong på ca 2 m².

Standard

- Lekker leilighet pusset opp i 2022
- Nyere kjøkken
- Leiligheten har 2 balkonger med gode solforhold
- Nord-østvendt balkong på ca. 7 kvm med utgang fra kjøkken
- Syd-vestvendt balkong på ca. 10 kvm med utgang fra stue
- Vaskerom/wc med opplegg for vaskemaskin
- 4 soverom
- Ny laminatgulv samt oppussede vegger og tak i 2022
- Varmtvann inkl
- Downlights i alle rom unntatt soverom
- Garasje plass
- God tilknytning til offentlig transport
- Barnevennlig nærområde

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet

ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Gjennomgående pusset opp med nye overflater, ny kjøkkeninnredning og pusset opp våtrom.

Modernisert/Påkostet år

2022

TV/Internett/Bredbånd

Canal Digital.

Parkering

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polisenummer

1493723

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

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på wc og bad.

Info strømforbruk

Dette siste året har strømforbruket vært fra kr 1400-1700 fra Jan til og med april. I vår og sommermånedene fra kr 235-553.

Energikarakter

D

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 4 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 888 569

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 376 563

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Felleskostnader inkluderer kommunale avgifter, varmtvann, betjening av andel fellesgjeld, TV-anlegg/bredbånd, felles bygningsforsikring, forretningsfører samt generell drift og vedlikehold av borettslaget.

I følge styreleder er borettslaget i gang med rørfornyning, prosjektet vil vare til 2026. Husleien vil øke med 12,5% og det kan ikke utelukkes at det blir ytterligere økninger de to neste årene. Ingen andre store planlagte prosjekter i nær fremtid.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 150

Andel Fellesgjeld

Kr 381 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

11.10.2024

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: HUS101-11515011

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 106.209.538,-

Restløpetid: 16 år 3 md.

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 4,66%

Andel av saldo: 311.273,-

Lånenummer: OBOS02-98208332368

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 23.593.481,-

Restløpetid: 30 år

Terminer per år: 12

Rente: Flyt 5,55%

Andel av saldo: 69.135,-

Andel fellesformue

Kr 34 088

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørnheim Borettslag

Organisasjonsnummer

951555738

Andelsnummer

249

Om borettslaget

Borettslaget består av 382 andelsleiligheter. Bjørnheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951555738, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 107, 922-924-926-927-929 og 930. Første innflytting skjedde i 1976. 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. Bjørnheim Borettslag har Ingen ansatte.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Styrets arbeid

I sittende perioden har styret gjennomført styremøter den første eller andre tirsdagen i måneden. Styrets arbeid blir rutinemessig gjennomført etter de pålagte lover og forskrifter som gjelder for borettslag. Alle driftssaker, samt andre innkommende skriftlige saker blir behandlet. Det skrives protokoll fra alle møter, og det legges jevnlig ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker fra styremøtene. Styret har også hatt flere møter utenom styremøtene, som har omhandlet rørfornyelse, ad hoc saker med mer, disse har også blitt protokollført.

Rørfornyning

Etter vedtak fra GF 2023, vedtok generalforsamlingen at styret skulle jobbe for å se om det fantes et mindre inngripende alternativ for rehabilitering av avløpsrør og sluk.

Resultatet av dette arbeidet ble lagt frem på et informasjonsmøte for samtlige beboere den 18.3.2024. Den 21.3.2024 ble det gjennomført ekstraordinær GF på låneopptak for rørfornyelse. Styret anbefalte beboerne å stemme ja til rørfornyning, da dette ville være det beste og mest økonomiske alternativet for borettslaget. Dette ble vedtatt med overveldende flertall. Rørfornyelsen er planlagt å starte våren 2024 og avsluttes sommeren 2026. Det vil bli egne beboermøter for hver oppgang i forkant. Det vil også bli befaring i alle leiligheter i forkant av at arbeidet kommer i gang. Styret har forståelse for at en del beboere er skuffet over at det ikke ble totalrehabilitering av samtlige bad. Som det fremkom på informasjonsmøte den 18.3.2024, ville felleskostnadene ha blitt vesentlig høyere. Det er viktig for styret å påpeke at forutsetningene har forandret seg de siste årene. Da styret ble gjort oppmerksom på at rørfornyning kunne være mulig å gjennomføre i vårt borettslag, så styret dette som et langt bedre alternativ for borettslaget, og særlig økonomisk sett. Borettslaget vil da kunne ta opp et betydelig mindre lån, som igjen vil gi en vesentlig lavere økning i felleskostnadene. Vi har også sett de siste årene, at felleskostnadene allerede har økt på grunn av økte kostnader generelt i samfunnet. Bjørnheim borettslag har et lån på kr 128.000.000. Denne lånebelastningen ga borettslaget i 2022 en finanskostnad på 1,9 mill, mens det på grunn av økte renter gikk opp til 4,4 mill i finanskost i 2023. I tillegg til dette har de kommunale avgiftene økt fra 3,1 mill i 2021, til at det i år 2024 ligger an til at borettslagets totale kommunale avgifter blir 4,6 mill. Gitt at alle avdrag blir på samme beløp som for termin 1. Det pleier å være omtrent likt gjennom året.

Berederrom

Som de aller fleste er kjent med har det vært store utfordringer å få bereder rommet i nr 25 stabilt. Årsaken til at det har vært tekniske problemer, har vært at tidligere rørleggerfirma har hatt utfordringer med å finne gode nok løsninger. Styret beklager at beboere i nr 25 i alt for lang tid har blitt berørt av å ikke ha tilstrekkelig varmtvann, og til tider helt uten varmtvann. Tidligere rørleggerfirma ble sagt opp på denne bakgrunn, og styret signerte kontrakt med nytt rørleggerfirma, Høybråten rørleggerbedrift AS. Da sistnevnte kom på banen, fikk rørleggerfirmaet i oppdrag å finne tekniske løsninger på problemene. Det har vært behov for å benytte både ekstern ekspertise, rørleggerfirmaet, samt en varmpumpe ekspert, for å få bereder rommet stabilt. Det ser ut til at tiltakene som nå er blitt gjort, har medført til et stabilt varmt vann over tid. Styret kan opplyse at vi i skrivende stund venter på en ny varmpumpe som skal gjøre det ytterligere stabilt. Etter at rørleggerfirmaet gjennomførte årskontroll, ble det avdekket noen feil og mangler i de andre berederrommene. Rørleggerfirmaet jobber kontinuerlig med å utbedre de feil og mangler som ble avdekket.

Asfaltering garasje vei, gjesteparkeringen med mer

I flere år har Bjørnheim borettslag brukt midler på å gjøre små reparasjoner på asfalten både i veien ved garasjene, og ved gjesteparkeringen. Vinteren gjør sitt til at slitasjen blir stor. Styret har sett at det nå er behov for et større inngripen rundt dette. Styret mener også at dette vil være mer økonomisk besparende, enn å foreta små reparasjoner år etter år. Både garasjeveien og gjesteparkeringen er nå nyasfaltet. Det

ble innhentet et tilbud fra Østlandske Asfalt AS 2023 på dette prosjektet. I vinter har det stadig vært utfordrende med at det har lagt seg snø og is ved ristene inn til garasjene. Dette har medført at garasjeporten til stadighet ikke har latt seg lukke. Dette igjen medførte til at det ble frostskafer på brannskapene rett på innsiden av begge garasjene. For å forhindre lignende neste vinter, er det anbefalt fra Østlandske Asfalt AS og også gjøre noe med ristene ved innkjørselen, og samtidig legge nye varmekabler ved garasjeinngangen. Dette vil forhåpentligvis medføre mer stabilitet enn hva det har vært denne og tidligere vintre.

Elbillading

Styret har inngått avtale med Elaway, og med oppstart 2.4.2024 ble Elaway borettslagets nye administrator for elbillading i borettslaget. Det Elaway kan tilby oss, som vi ikke har hatt tilgang på tidligere, er elbillading til spotpris, time for time. Dette vil kunne bidra til større besparelser hvis man velger å lade bilen sin når det er lavest pris på strøm gjennom døgnet, og gir hver enkelt beboer total oversikt over forbruk og ladehistorikk.

Bytte av lys i garasjene, trappeoppgang og fellesrom kjeller (miljøkonto)

Våren 2024 har EDA elektro installert nye sensorstyrte lys i øvre og nedre garasje. De har også skiftet lys i trappegangen i garasjene, oppgangene ved postkassene, samt 1 etg. i

blokkene. På lik linje som i garasjene, vil også lysene, som nevnt over, bli sensorstyrte. Styret kan opplyse om at dette vil medføre besparelser på strømbruken i borettslaget, og styret har brukt miljø midler mottatt fra OBOS til dette prosjektet.

Innglassing av verandaer

Styret mottok tre pristilbud på innglassing etter generalforsamlingsvedtaket i 2023. Etter å ha gått gjennom de ulike vilkårene, og de som vi anså å ha størst kredibilitet og garantier, landet styret til slutt på Lumon innglassing som har erfaring fra en rekke andre borettslag i området. Per 9.4.2024 gjennomgås de siste detaljene til avtalen før oppstart med informasjon og bestilling av beboere. Målet var at bestilling kunne skje fra mai måned, Avtalen er dessverre blitt forsinket grunnet detaljer som ennå ikke er avklart med leverandør. Det er viktig for styret å sikre at kostnadene er nøye utredet og forstått før vi forplikter oss til en kontrakt. Denne grundige tilnærmingen er i tråd med hvordan styret har håndtert tidligere prosjekter, som rørfornyelse, der vi også sikret en klar og forutsigbar kostnadsstruktur.

Tiltak og oppgradering lekeplassene

Høsten 2023 ble flere husker fjernet fra lekeplassene. Dette grunnet at de var i tekniske dårlig stand, og ved at barn kunne bli skadet. Styret er påkrevd å følge HMS regler knyttet til lekeplassene. Styret har i samarbeid med Furuset vaktmestersentral, satt i gang tiltak for å forbedre lekeplassene. Det vil bli engasjert et firma som denne våren skal gjennomføre en befaring på samtlige lekeplasser. Dette for at styret kan garantere for

sikkerheten og at de er i forskriftsmessig stand. Utbedringene vil bli gjennomført gjennom våren, slik at barn igjen kan ha glede av oppgraderte lekeplasser.

Tiltak/forebygging måker

Styret har inngått en avtale med PELIAS Norsk Skadedyrkontroll for å se om vi i år kan begrense antall måker som holder til i borettslaget. Det firmaet gjør er at de legger ut falske døde måker på takene for å gjøre det mindre fristende for måkene å slå seg ned hos oss. De har også fjernet reir fra i fjor. Firmaet skal gjennomføre flere tiltak i sommer for å flytte på de falske måkene, og til høsten fjerner de eventuelle reir som har kommet i år. Pelias vil også vurdere andre tiltak, alt etter hvilke erfaringer de har gjort seg i løpet av denne sommeren. Styret tillater med dette å vise til husordensreglene, om at det er forbudt å mate fugler og å kaste ut mat fra verandaene/mate fugler på bakken. Det samme gjelder for søppelposer som ikke blir kastet i våre søppelcontainere. Styret registrerer at det dessverre alt for ofte ligger matavfall utenfor og ikke oppi søppelcontainerne. Dette gjør at det tiltrekker seg både måker og andre dyr.

Kjellerboder

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

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er tilknyttet en sikringsordning som gir en sikkerhet for manglende innbetaling av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er: OBOS. Varighet av sikringsordningen: Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestid av sikringsordningen: Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

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

Generelt er det ikke tillatt å holde dyr i Bjørnheim Borettslag. Dyrehold tillates kun i henhold til Lov om burettslag § 5-11. Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 930 i Oslo kommune. Andelsnr. 249 i Bjørnheim Borettslag med orgnr. 951555738

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/107/930:

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

05.08.1975 - Dokumentnr: 14376 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:3

17.11.1975 - Dokumentnr: 927045 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.107 bnr.931.

05.11.1976 - Dokumentnr: 24524 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:955

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

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på boligblokk datert 17.11.1978.
Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 30.10.2013.

Det foreligger godkjente bygningstegninger. Det gjøres oppmerksom på at soverom ved kjøkken opprinnelig var en del av kjøkkenet. Bruksendringen er ikke søkt om.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.11.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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

Salgsoppdrag

4 900 000 (Prisantydning)

381 000 (Andel av fellesgjeld)

5 281 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 891 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 131 (Omkostninger totalt)

16 331 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 131 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 290 131 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 297 331 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 300 131 (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 9 131

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

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Oppdragsansvarlig

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

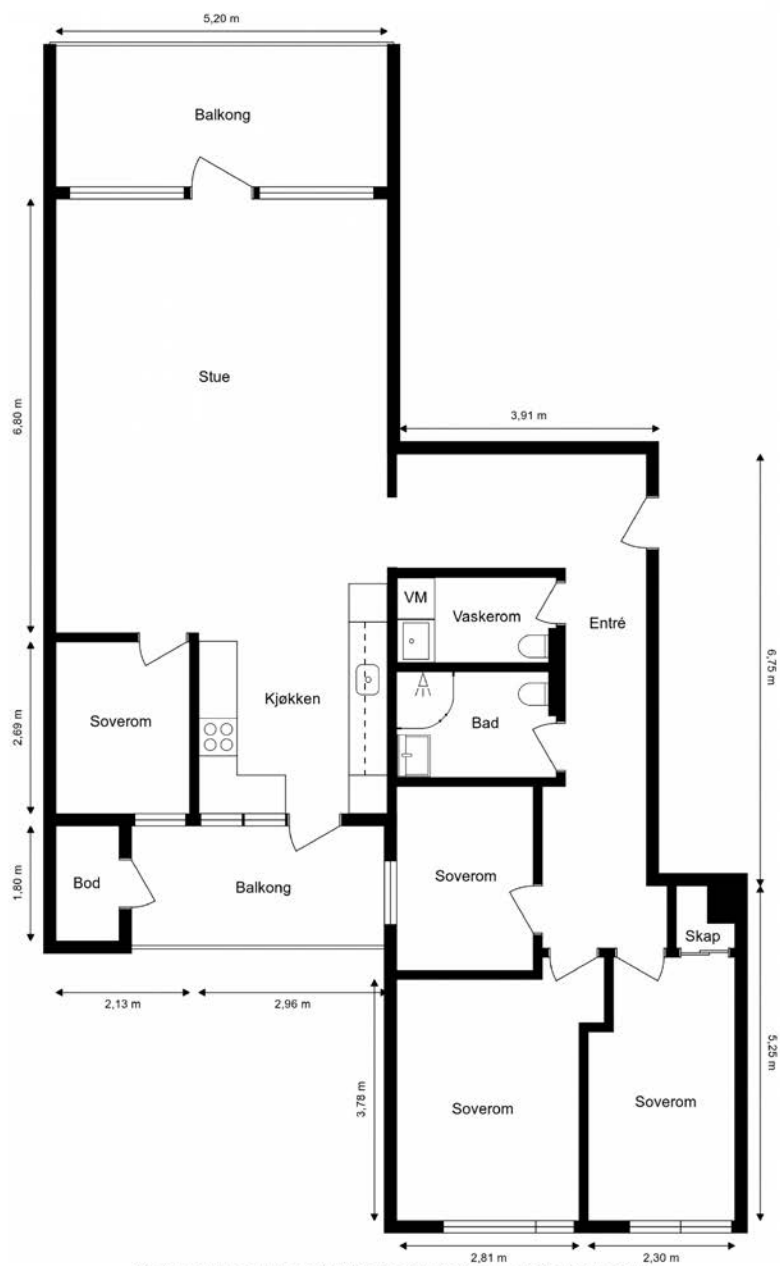
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

16.01.2025





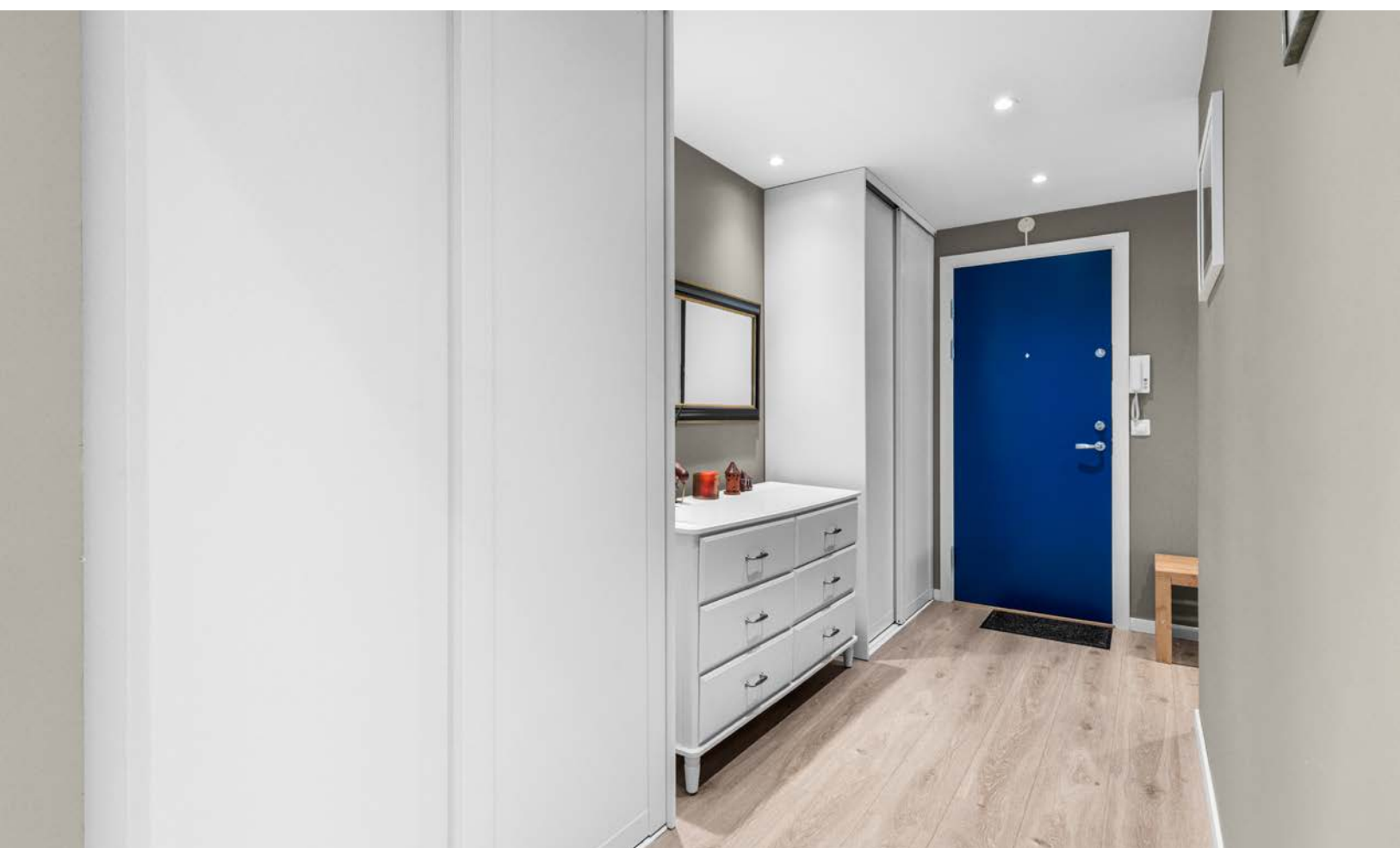


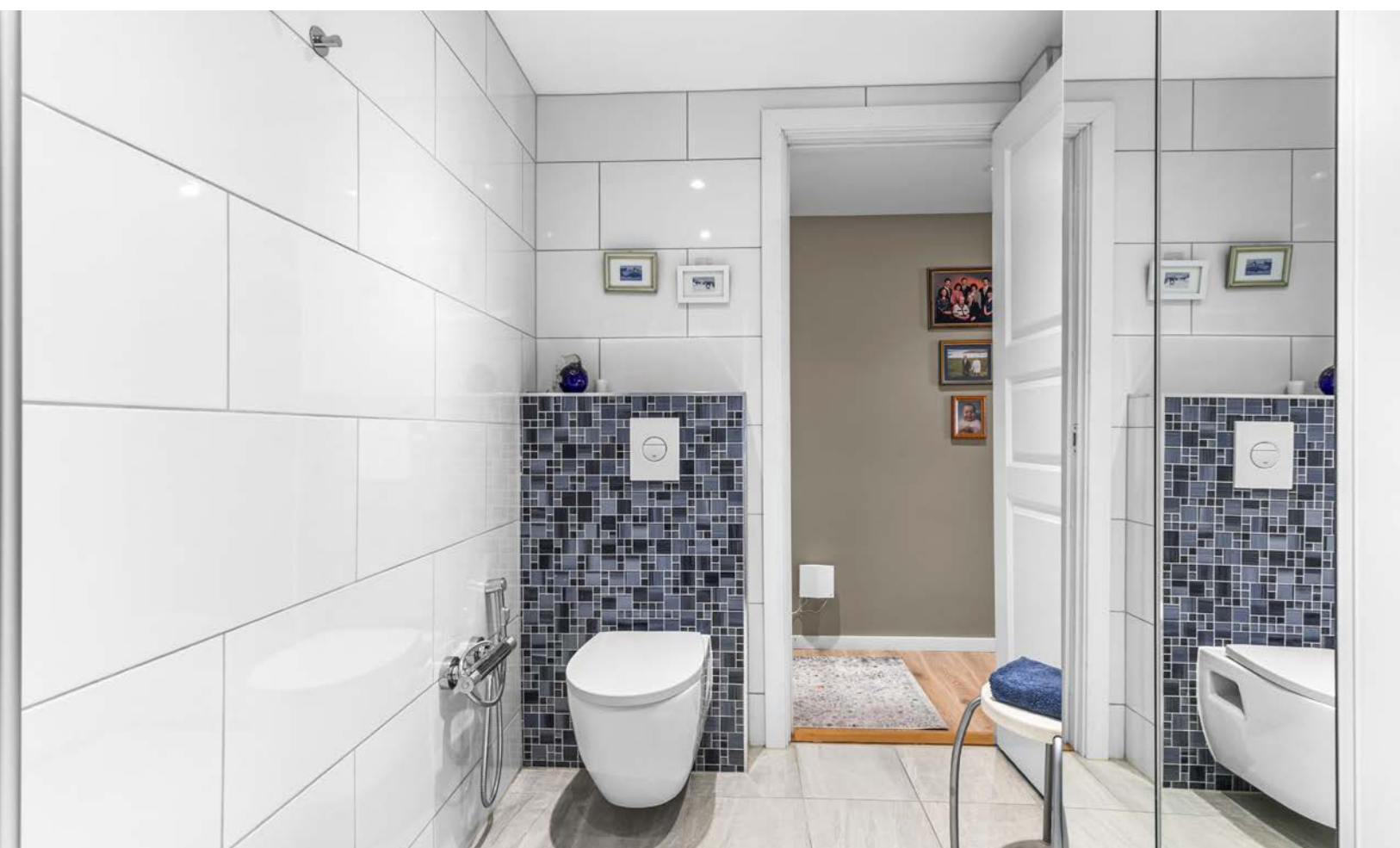
Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

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



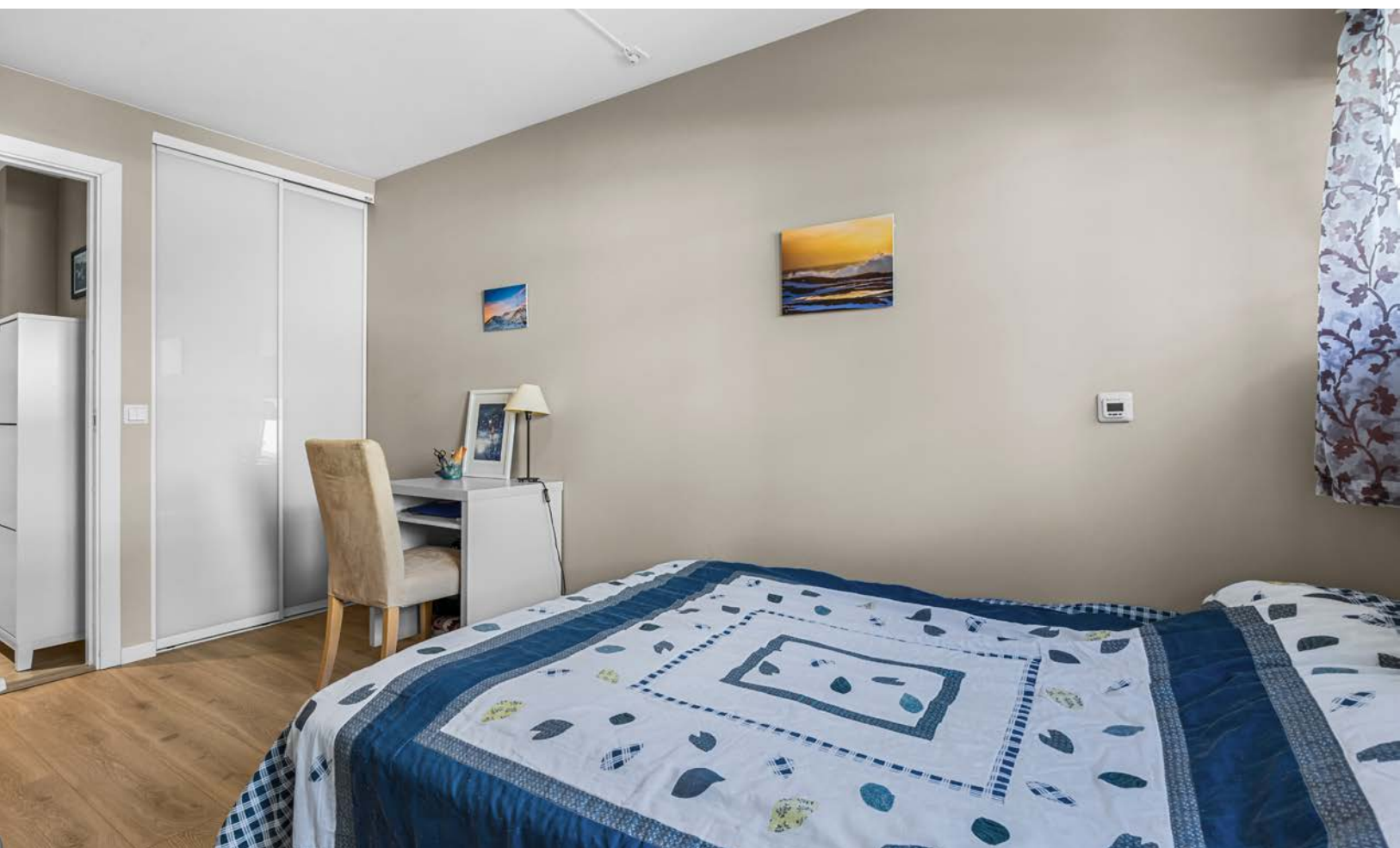












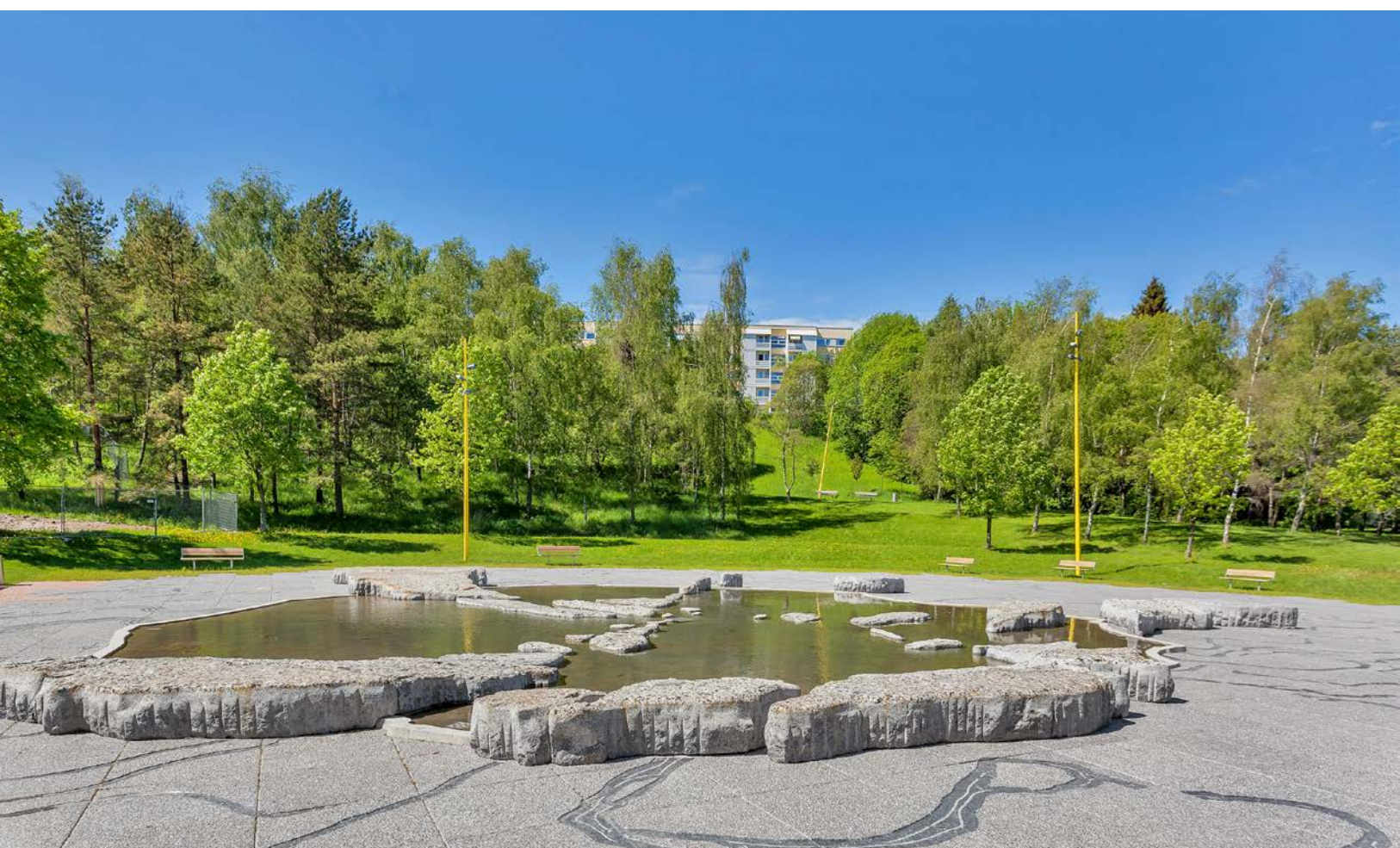
















Vedlegg

Tilstandsrapport

Høybråtenveien 23 F, 1055 OSLO
Borettslagsleilighet (i blokk):
951 555 738 / 249

BJØRNHEIM BORETTSLAG
301-107/930/0/0

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU -

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 -

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 -

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 -

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 -

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.



OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Boligtilstand AS er en uavhengig takst- og konsulentbedrift som leverer rådgivningstjenester og takseringstjenester innenfor bygg- og eiendomsbransjen. Våre bygningssakkyndige har lang erfaring innenfor bygg- og eiendomsbransjen, i tillegg til byggeteknisk utdanning og høy kompetanse. Vårt hovedfokus er å levere nøyaktige rapporter av god kvalitet, med grundige undersøkelser i bunn som bidrar til et tryggere grunnlag ved bolighandel.

post@boligtilstand-as.no | Org nr. 831 187 042



Theodor Østlie

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | post@boligtilstand-as.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato **13. sep. 2024**

Til stede
Selger/eier
Guri Mauseth

Takstingeniør
Theodor Østlie

Tilgjengelighet **Boligen var møblert under befæringen.**

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Egenerklæring **Fremvist, datert den: 9. sep. 2024**

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Innvendige dører	Avvik i lukkemekanisme.
TG 2	Gulv	Knirk og ufagmessig utførelse.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Terrasse/balkong	Avvik rekkverk.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Feil fallforhold. Bom i flis.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende drensspalte under klosett.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom	Feil fallforhold. Bom i flis.
TG 2	Sanitær - vaskerom	Manglende drensspalte under klosett.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon		
Byggeår	1976	
	Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.	
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong . Yttervegger i betong , stål- og trekonstruksjon , forblendet med fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke , tekket med takpapp . Innvendige bygningsdeler Etasjeskiller i betong . Trapper i betong . Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.	
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i våtrom og to soverom.	
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller. Parkering En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.	
Tomteareal	14983.6 m ²	
Hjemmelshaver	Bjørnheim Borettslag	Org.nr: 951555738
Eier adkomstdokumenter	Guri Mauseth	

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Gjennomgående pusset opp med nye overflater, ny kjøkkeninnredning og pusset opp våtrom.	Ukjent	Ikke fremvist

Kommentar

Oppgraderinger er utført av tidligere eier.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Boligen er oppført for 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brann sikkerheten i eldre boliger kan være kompleks, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse Ei30 med 35 desibel lyd motstand.
Balkongdører med trelaga isolerglass, produsert i 2012.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering

Normal slitasje fra tidspunkt for montering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med to- og trelags isolerglass, produsert i 2012.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering

Normal slitasje fra tidspunkt for montering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av avvik ved åpne/lukkemekanismen som nevnt ovenfor.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?

Nei.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til 5 mm.

Vurdering

Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv

TG 2 -

Laminat.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt da det er registrert sukkerlyd (knirk) i overflater generelt, forholdet kan være et symptom på feil utførelse, men kan også skyldes endringer i klima. Endeskjøter på laminatgulvet er stedvis plassert med mindre avstand enn 30 cm som er anbefalt, og fremstår derfor som ufagmessig utført. Det er også observert enkelte skjøter som har sklidd noe fra hverandre. For øvrig har gulvoverflatene normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1 -

Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1 -

Sparklet og malte overflater.

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,41 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1 -

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

Fordelerskap er lokalisert i bad.

Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.

Avløpsrør i plast. Avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Stoppekran er lokalisert i nevnt fordelerskap.

Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Stoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon?

Nei.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil vaskerom. Elektrisk avtrekksvifte i bad.

Kullfilterventilator i kjøkken.

Spalteventiler i vinduer.

Luftespalte under dører mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Elektriske avtrekksvifter montert mot oppdriftsventilasjon, kan potensielt begrense ventilasjon i andre boenheter om ventilasjonsrøret er felles. Slike vifter krever ofte samtykke fra styret, men det er ukjent om samtykke er gitt for denne boligen.

Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon, noe som vil kunne påvirke ventilasjonen i boligen. Kullfilterventilator er ikke tilstrekkelig forsert avtrekk.

Er det utført rens, eller fornying?

Nei, ikke som er kjent.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Stekeovn, platetopp, kjølfrys, micro og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2022.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Nordøstvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 7 m².

Fliser på dekket.

Rekkverk i metall med glass i felt.

Rekkverkshøyden er målt til 1,12 m.

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 10 m².

Fliser på dekket.

Rekkverk i metall med glass i felt.

Rekkverkshøyden er målt til 1,12 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av ovennevnte punkt i forbindelse med rekkverk. I henhold til gjeldende krav skal det ikke være åpninger på over 10 cm og rekkverk skal utformes slik at klatringen forhindres.

Hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og endringer kan være søknadspliktig.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei, i dette tilfellet er vegger i våtsone tilstøtende vaskerom og kjøkkeninnredning som ikke gir mulighet for hulltaking.

Fuktindikator er benyttet direkte på overflater der det er hensiktsmessig og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2 -

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist. Det er målt 16 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel. I henhold til gjeldende krav skal det være minimum 25 mm.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) som nevnt over.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2 -

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterner.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drencspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drencspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drencspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter. Høyskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, i dette tilfellet er vegger i våtsone tilstøtende bad og kjøkkeninnredning som ikke gir mulighet for hulltaking.
Fuktindikator er benyttet direkte på overflater der det er hensiktsmessig og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?

Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist. Det er målt 16 mm fra topp slukrist til topp flis ved terskel. I henhold til gjeldende krav skal det være minimum 25 mm.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av utilstrekkelig fall mot sluket som nevnt over.

TG 2 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis) som nevnt over.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 2 -

Veggfestet klosett med innebygget sisterner.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Nei. Det er ikke synlig drencspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drencspalte bør etableres.

Vurdering

TG 2 er gitt grunnet manglende drencspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Benkeskap og overskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet, vaskerommet og to soverom.

Varmekabler i to soverom styres via en termostat og kan derfor ikke brukes individuelt.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstesting, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

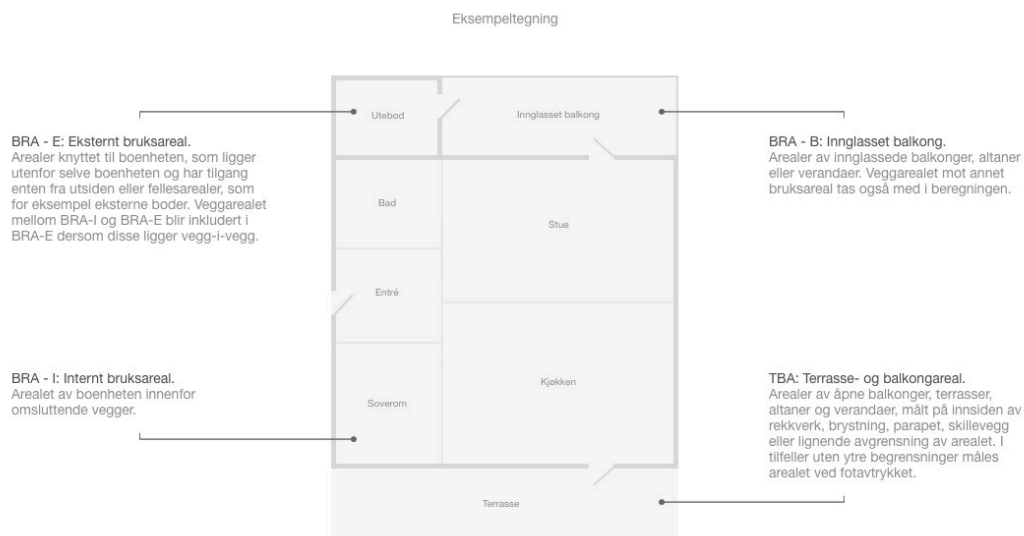
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Kostnader i forbindelse med oppgraderingsarbeid bør påregnes.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		9		
2. etasje	104	2		17
Sum	104	11		17
Totalt bruksareal	115			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

To kjellerboder på henholdsvis ca. 6 m² og 3 m².

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
2. etasje	Bad, vaskerom, entré, stue/kjøkken og fire soverom.	Utebod	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	104	2	Bad, vaskerom, entré, stue/kjøkken og fire soverom.	Utebod

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitet's faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatelmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. For rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240082	
Selger 1 navn	
Guri Mauseth	
Gateadresse	
Høybråtenveien 23F	
Poststed	Postnr
OSLO	1055
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1104240082

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Det var lukt fra sluken på vaskerommet, men det var rørleggere her høst 23, og de skifta vannlåsen som ikke var helt tett, og det har ikke vært lukt siden
--
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Vet ikke firmanavn. Badet var pusset opp av forrige eier.

 Arbeid utført av

Se nærmere beskrivelse

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Ifølge forrige eier ble det gjort

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Vet ikke

- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar

Nei

- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Vet ikke dette ettersom jeg ikke mottok dokumentasjon av forrige eier

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget har utført renoveringer før jeg kjøpte eiendommen, og da er det vel en selvfølge at det ble brukt faglærte

Arbeid utført av

Se nærmere beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Borettslaget utfører for tiden et arbeid med rørfornyning. Det kan medføre økte kostnader

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Gulvet, spesielt i stua, knirker. Klaget til selger etter innflytting, og han fikk tatt opp gulvet i stua og lagt et lag med isopor (?) under. Dette skjedde rett etter overtakelse. Knirkingen forsvant nesten, men nå i september har det begynt å knirke igjen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

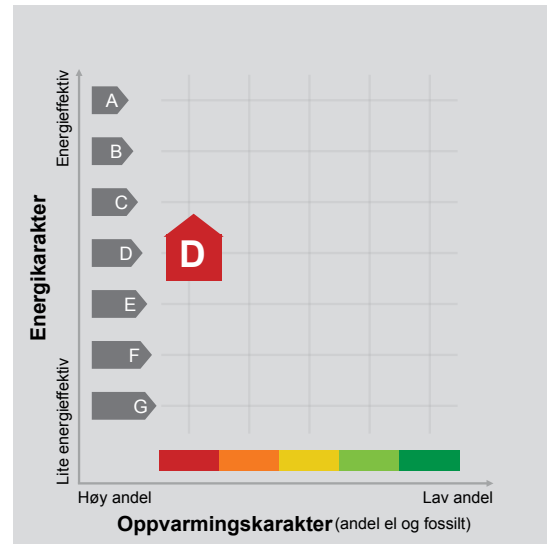
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guri Mauseth	44308060e9297e474810fd ef8193d687dc2328c8	09.09.2024 09:30:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240082

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høybråtenveien 23F
Postnummer	1055
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	930
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80733674
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-41210
Dato	21.10.2024
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

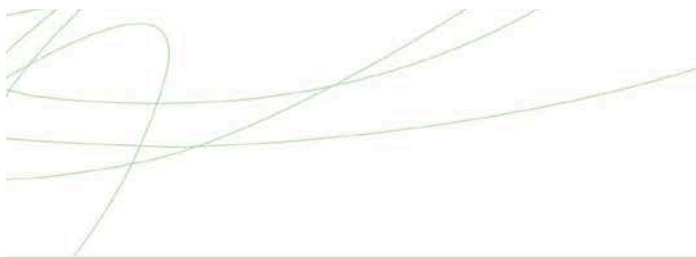
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no.

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1976
Bygningsmateriale:
BRA: 106
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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
Høybråtenveien 23F	80733674	H0201	0	0	249

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

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	52 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	31 m ²
Oppvarmet BRA	104 m ²
Totalt BRA	106 m ²
Oppvarmet luftvolum	250 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	170,4 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 oppvarmingsystemet	98 %
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	0,98
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	31.7.2024

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Anders G. Dahl

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	68,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,2 kWh/år
Vifter	10,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,2 kWh/år
Teknisk utstyr	17,2 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	135,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 631 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,42 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 542 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	140,42 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 631 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	14 631 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 631 kWh/år

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

Nabolagsprofil

Høybråtenveien 23F - Nabolaget Bjørkheim - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Husdyreiere



Offentlig transport

Høystakkveien Linje 64	4 min 0.3 km
Furuset Linje 2	11 min 0.8 km
Haugenstua stasjon Linje L1	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 16 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 623 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Furuset skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	17 min 1.2 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 595 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	25 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 7.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Naboskapet

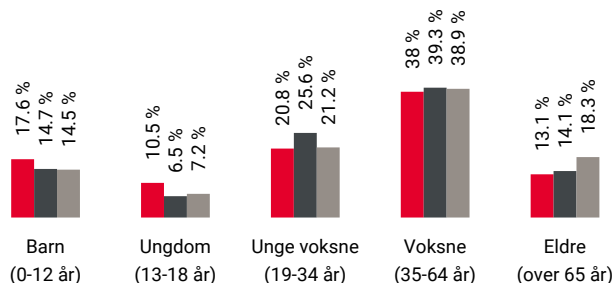
Høflige 59/100



Kvalitet på skolene

Bra 50/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjørnheim barnehage (1-5 år) 49 barn	3 min 0.2 km
Christiania Barnehage Høybråten (1-5 ... 53 barn	4 min 0.3 km
Gransletta barnehage (1-5 år) 86 barn	7 min 0.5 km




Dagligvare


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




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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
-  3. Buss

 Trafikk
Lite trafikk 84/100

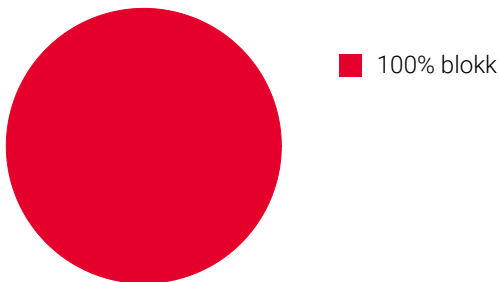
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

 Støynivået
Lite støynivå 78/100

Sport

-  Haugen skole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km
-  Furuset idrettshall 10 min 
Aktivitetshall 0.7 km
-  Actic Furuset Senter 10 min 
-  Mudo Furuset 10 min 

Boligmasse







«Gode naboer. Store grøntområder.»

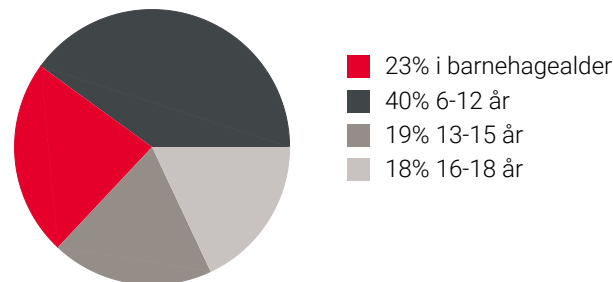
Sitat fra en lokalkjent



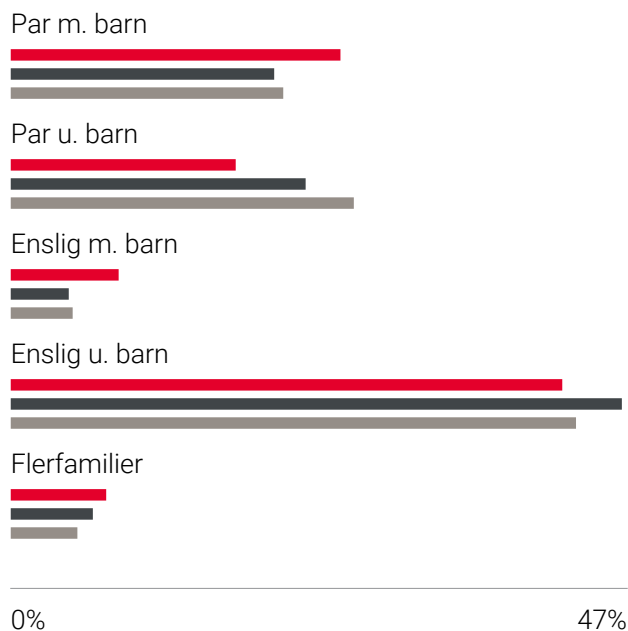
Varer/Tjenester




-  Furuset Senter 10 min 
-  Vitusapotek Furuset 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



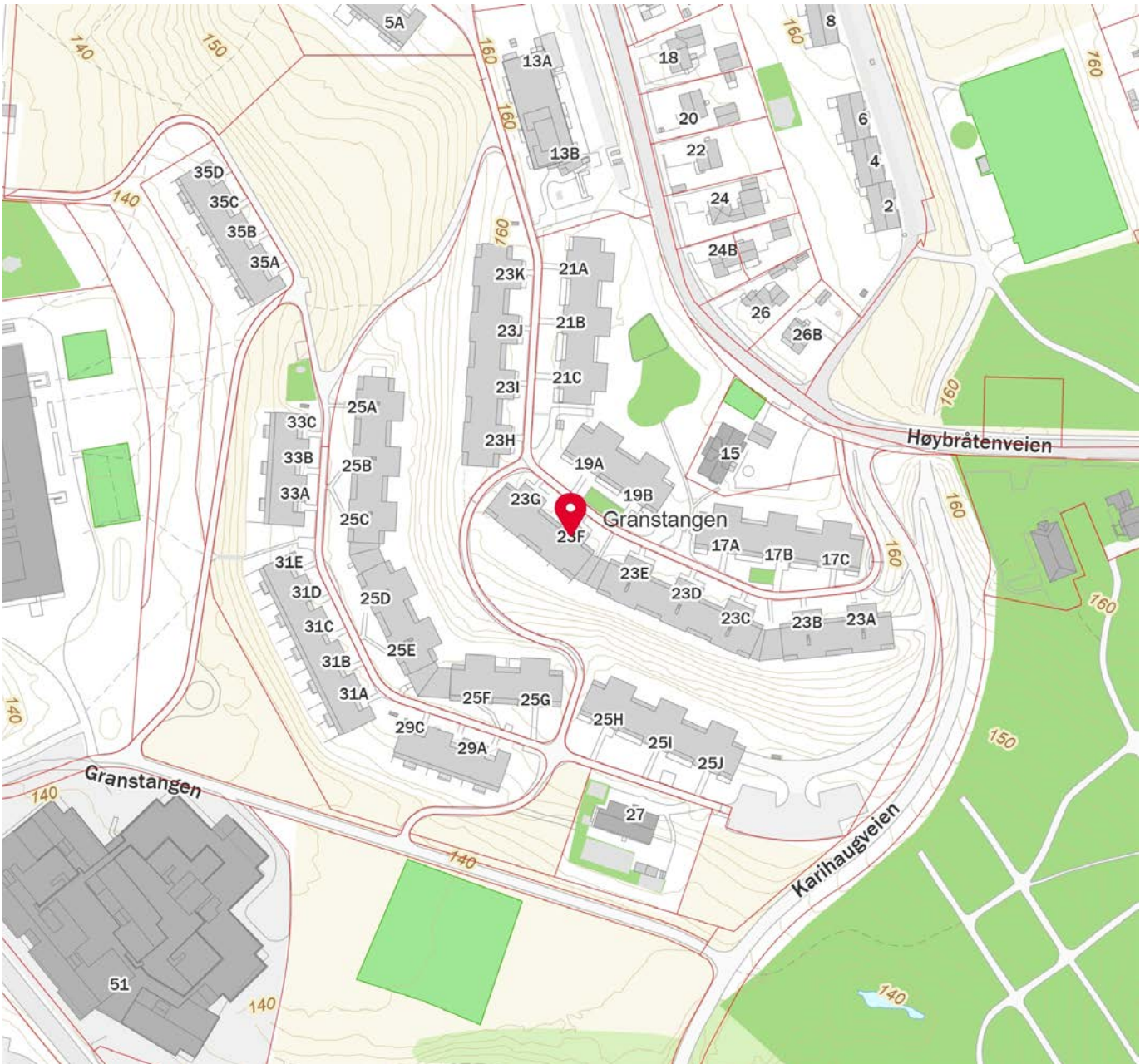
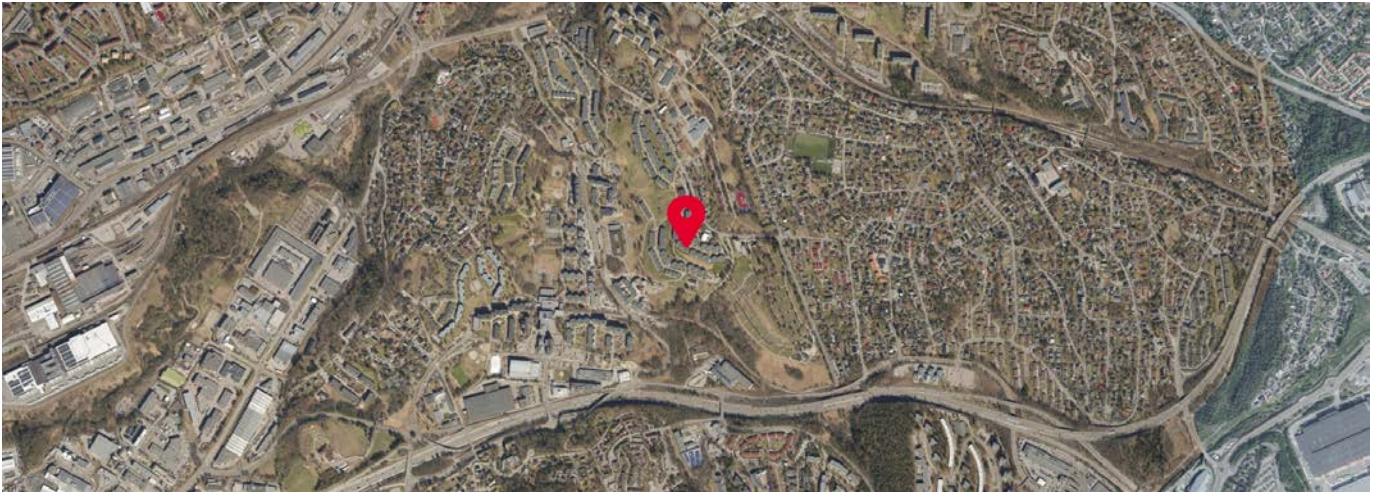
-  Bjørkheim
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

8121858

452/3103

21.10.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.10.2024.

Boligselskap: 452 Bjørnheim Borettslag
Organisasjonsnr: 951.555.738
Andelseier: Guri Mauseth
Leieobjektnr: 3103
Adresse: Høybråtenveien 23 F, 1055 OSLO
Andelsnummer: 249
Borettsinnskudd: kr 57.900,—
Hjemmeside: <http://www.xn--bjrnheimborettslag-h4b.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector Forsikring - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget er sameier i Sameiet Furuaset Vaktmestersentral hvor andelen er 16,93 %.
- Felles varmtvann: Ja
- Parkering: Ja (noen)
- Garasje: Ja (noen)
- Kjellerbod: ja
- Energimerkning: 2014
- Heis: nei
- IN.Ordnning: nei
- Lån: Borettslaget har et lån i Husbanken (lånnr. 11515011) med månedlige forfall.
- Kabel TV: Canal Digital
- Forsikring: Protector (kundenr. 1493723)
- Felles fyring: nei
- Hjemmeside: www.xn--bjrnheimborettslag-h4b.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS101-11515011	A	106.209.538,-	16 år 3 md.	12		Flyt	4,66%
* OBOS02-98208332368	A	23.593.481,-	30 år	12		Flyt	5,55%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.150,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	7.041,-
Trappevask	109,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	724,-	13.314,-	34.088,-	377.168,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS101-11515011	311.273,-	2.280,-
* OBOS02-98208332368	69.135,-	321,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 381.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 11.10.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh tlf.22 86 58 04 ev. pr. e-post: marie.rygh@obos.no.

Annen informasjon:

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 452

Bjørnheim Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjørnheim Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

28. mai 2024 kl. 18:00, Storstua Høybråtenveien 25 E-F..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. FORSLAG FRA BEBOER TIL GF 2024 1 (Endring av husordensregler)
8. FORSLAG FRA BEBOER TIL GF 2024 2 (Endring av husordensregler)
9. FORSLAG FRA STYRET TIL GF 2024 1 (Endring av vedtekter)
10. FORSLAG FRA STYRET TIL GF 2024 2 (Fibernet og TV)
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av delegater med vara til Furuset Vaktmestersentral
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjørnheim Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Advokat Anne Mette Hårdnes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Protokollvitnene velges i salen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 480 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 480 000.

FORSLAG FRA BEBOER TIL GF 2024 1 (Endring av husordensregler)

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget gjelder endring i punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.6 vask av trapper og ganger i husordensreglene for Bjørnheim borettslag, sist revidert 2.mars 2020

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig flertall (50%)

Innledning:

1.3.2024 ble denne meldingen lagt ut på Vibbo: *felleskostnadene øker med 5%. Årsaken til økningen er følgende: økte kommunale avgifter - renteøkninger - strøm kostnader øker - samt øvrige tjenester som rørlegger, elektriker, vaktmester, vask av oppganger, Telenor med mer øker.* Av det ovennevnte er det kanskje små muligheter å påvirke økningen på, blant annet de kommunale avgiftene, noe. Meldingen sier videre at vi beboere også gjøres oppmerksom på at dersom låneopptak i forbindelse med rør fornyelsen vedtas, innebærer dette et betydelig låneopptak for borettslaget. Dette vil også innebære en økning i felleskostnadene. Hvor stor prosent dette er, vites ikke i skrivende stund.

Grunnlag for forslaget:

Har vi muligheter til å påvirke størrelsen på felleskostnadene? Jeg mener at muligheten er der!

I våre husordensregler er det i punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.6 vask av trapper og ganger anført at *trappevasken utføres av innleid firma en gang pr. uke.*

For denne tjenesten betaler hver beboer i dag kroner 109,- pr. måned. Denne summen vil altså økes til ca. kroner 114,45 etter 1.3.2024 Kanskje en liten sum for noen, men i disse tider kan ca. kroner 1.362,- pr. år utgjøre en forskjell.

I flere år har det vært den enkelte beboers ansvar å vaske sin del av fellesarealet. Området utenfor boenheten ble vasket av den enkelte beboer hver 3. – 4. uke. Varslingen om at det var din tur til å vaske, ble gjort ved at det ble hengt en trepinne på døra. Rengjøringen av vårt fellesområde er, mener jeg, en liten jobb og tar kort tid, og kanskje vi kan bli bedre kjent med naboen?

Hva skjer hvis vi som beboere ikke overholder den plikten vi har til vask av trapper og ganger? Konsekvensen ligger i husordensreglene. 2.10 *Konsekvenser av brudd på husordensreglene.* Her er hjemlet at de beboere som velger å ikke vaske sitt område av fellesarealet, må betale for denne tjenesten. I våre husordensregler er det i punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.6 vask av trapper og ganger anført at *trappevasken utføres av innleid firma en gang pr. uke.*

For denne tjenesten betaler hver beboer i dag kroner 109,- pr. måned. Denne summen vil altså økes til ca. kroner 114,45 etter 1.3.2024 Kanskje en liten sum for noen, men i disse tider kan ca. kroner 1.362,- pr. år utgjøre en forskjell.

I flere år har det vært den enkelte beboers ansvar å vaske sin del av fellesarealet. Området utenfor boenheten ble vasket av den enkelte beboer hver 3. – 4. uke. Varslingen om at det var din tur til å vaske, ble gjort ved at det ble hengt en trepinne på døra. Rengjøringen av vårt fellesområde er, mener jeg, en liten jobb og tar kort tid, og kanskje vi kan bli bedre kjent med naboen?

Hva skjer hvis vi som beboere ikke overholder den plikten vi har til vask av trapper og ganger? Konsekvensen ligger i husordensreglene. 2.10 *Konsekvenser av brudd på husordensreglene*. Her er hjemlet at de beboere som velger å ikke vaske sitt område av fellesarealet, må betale for denne tjenesten.

Styrets innstilling

Styret har innhentet opplysninger fra tidligere styremedlemmer, som i sin tid hadde store utfordringer med å få beboere til å vaske trappene. Dette gjorde at trappeopp ganger ble stående i flere uker uten at de ble vasket. Styret har også i denne sammenheng kontaktet andre borettslag, som forteller at de har samme erfaring. I tillegg vil det være en ekstra belastning for de beboere som bor i 1. etasje, da bruken/gjennomfarten der, anses å være høyere enn ved øvrige etasjer.

Styret fraråder å gå tilbake til gammel ordning, da trappevask også ligger under borettslagets HMS ansvar. Kostnaden for den enkelte leilighet er i prinsippet beskjeden i forhold til andre kostnader. Med andre ord, styrets innstilling er å beholde ordningen slik den er i dag, og stemme nei til beboerens forslag.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Punkt 2 med underpunkt 2.6. endres til: Trappevasken utføres av den enkelte beboer etter tur. Videre tekst i punktet gjelder som tidligere revidert. Det er ikke tillatt å ha skohyller eller sette fra seg sko i trappegangen. Både av hensyn til naboer og ikke minst renhold, skal dette holdes inne i egen leilighet. Husk også at trappeopp gangen heller ikke er stedet å mellomlagre søppel som skal ut i container.

Sak 8

FORSLAG FRA BEBOER TIL GF 2024 2 (Endring av husordensregler)

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget gjelder endring i punkt 4 Innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene, i husordensreglene for Bjørnheim borettslag, sist revidert 2.mars 2020

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig flertall (50%)

Innledning:

Beboere i Bjørnheim borettslag skal til enhver tid følge de krav som er nedfelt i husordensreglene. Styret skal etterse om dette blir gjort.

I punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.10 konsekvenser av brudd på husordensreglene. er det anført hvilke konsekvenser et brudd på disse reglene kan få for den enkelte beboer.

Dagens punkt 4 underpunkt 4.5:

I dagens godkjente husordensregler er det anført i *punkt 4 Innvendige områder – underpunkt 4.5 garasje*, at det er tillatt å oppbevare ett sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasjeplass.

Dette er en anbefaling fra brann- og redningsetaten, tidligere Oslo brannvesen, fra rundt 1985-1990, hvor bileiere som regel bare hadde ett sett vinterhjul i tillegg til sommerhjulene.

Grunnlag for forslaget:

Det har vist seg at dette behovet har endret seg for noen av våre beboere som for eksempel har firmabiler. Styret har mottatt søknader om å få tillatelse til å oppbevare to sett bilhjul til motorkjøretøyet. Svaret har da vært at husordensreglene hjemler at det kun er lov til å oppbevare ett sett bilhjul. Svaret inneholder også en anbefaling om å oppbevare det andre hjulsettet i sin kjellerbod.

Jeg har tenkt at dette er en litt dårlig anbefaling, at man må å oppbevare bildekk i kjellerboden. Man flytter da en rimelig stor brannbelastning fra et område som er bygget for å kunne tåle stor brannbelastning, til et område hvor en brann kan få store konsekvenser for oss beboere.

Dagens situasjon er at beboere som har behov for oppbevaring av flere sett hjulsett ikke flytter bildekkene, men plasserer disse på en god måte på sin parkeringsplass.

Hvorfor ikke sette dette i et nytt system?

Styrets innstilling

Styret har på bakgrunn av beboerens innkommende forslag tatt kontakt med Brannetaten i Oslo. Styret velger å etterkomme deres anbefalinger hva angår oppbevaring av løsoere i garasjeanlegg. Brann i garasjeanlegg, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig, og at risikoen for brann er så lav som mulig i slike anlegg. Brannetaten anbefaler at biloppstillingsplassene skal holdes ryddige, slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

Dersom styret tillater oppbevaring av mer enn ett sett dekk, vil dette være i strid med brannetatens anbefalinger og vil i så måte øke brannbelastningen. I tillegg vil dette også i stor grad øke sjansen for økning i tyverier.

Brann og eksplosjonsvernloven § 5 sier følgende:

Den enkeltes plikt til å forebygge og begrense skadevirkningene ved brann, eksplosjon og annen ulykke. Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.

Styret fraråder på det sterkeste for oppbevaring av flere sett med bildekk i garasjeanlegget, og mener det er særdeles viktig å etterkomme brannetatens retningslinjer. Styret anmoder derfor å stemme nei til ovennevnte forslag.

Forslag til vedtak

Punkt 4 med underpunkt 4.5. endres til: Det er tillatt, hvis behov og etter søknad til styret, å oppbevare inntil to sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasjeplass. Resten av underpunkt 4.5. beholdes som tidligere revidert.

Sak 9

FORSLAG FRA STYRET TIL GF 2024 1 (Endring av vedtekter)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at styreleder velges for 2 år. Slik ordningen er nå, innebærer at styreledervervet blir uforutsigbart og sårbart. Det er mye en styreleder skal sette seg inn i og det er en svært krevende jobb. For å sikre kontinuitet og stabilitet, vil det være formålstjenlig å velge styreleder i 2 år.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å endre vedtektene til følgende: 8. Styret og dets vedtak 8.1 Styret a) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og bestå av minst to og høyst fire andre medlemmer, og inntil fire varamedlemmer. b) Styreleder velges for 2 (to) år c) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styremedlemmer velges på rullering, dvs at halvparten av styremedlemmer er på valg hvert år. d) Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. e) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

Sak 10

FORSLAG FRA STYRET TIL GF 2024 2 (Fibernet og TV)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har fått tilbakemeldinger fra beboere om at de opplever dagens nett- og TV-løsning som utdaterte og ikke minst dyr sammenlignet med tilsvarende leverandører. Tilbakemeldingene har vært at nettet oppleves som tregt og at dekodere ofte må restarter på grunn av dårlig signal. Styret foreslår å bytte nett- og tv-leverandør som er konkurransedyktige på pris og support. Forslaget er at borettslaget får installert fibernet for å bli bedre sikret for fremtidig teknologi. I tillegg ønsker vi at enkelte beboere skal kunne velge mellom flere leverandører som tilbyr TV og strømmetjenester og ikke være låst til én enkelt tv-leverandør slik det er i dag.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å si opp avtale med Telenor og finne en ny og mer egnet totalleverandør som kan tilby fibernet og TV-pakke til konkurransedyktige priser.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cecilie Storbakk

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Olga Skrinde
- Randi Bjørkeland

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Boberg Dibba
- Karina Westad
- Kenneth Flemming Lorentzen

Vedlegg

1. Valgkomiteinnstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cecilie Storbakk

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Randi Bjørkeland
-

Sak 13

Valg av delegater med vara til Furuset Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert:

- Cecilie Storbakk

Valg av 1 varadelegert Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Randi Bjørkeland

Sak 14

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Kristin Elisabeth Olafson

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Miriam Fredriksen

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Guri Mauseth
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Storbakk	Høybråtenveien 35 D
Nestleder	Randi Bjørkeland	Høybråtenveien 21 B
Styremedlem	Ognjen Jevremovic	Høybråtenveien 25 E
Styremedlem	Jim Tore Johansen	Høybråtenveien 23 A
Styremedlem	Joachim Pacheco-Lie	Høybråtenveien 35 D
Varamedlem	Frank Heimen	Høybråtenveien 23 D
Varamedlem	Kenneth Flemming Lorentzen	Høybråtenveien 23 B
Varamedlem	Karina Westad	Høybråtenveien 23 E

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Cecilie Storbakk		Høybråtenveien 35 D
Varadelegert		
Ognjen Jevremovic		Høybråtenveien 25 E

Valgkomiteen

Miriam Fredriksen	Høybråtenveien 23 I
Guri Mauseth	Høybråtenveien 23 F
Kristin Elisabeth Olafson	Høybråtenveien 21 C

Generelle opplysninger om Bjørnheim Borettslag

Borettslaget består av 382 andelsleiligheter.

Bjørnheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951555738, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

107 922 924 926 927
 929 930

Første innflytting skjedde i 1976. 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.

Bjørnheim Borettslag har Ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I sittende perioden har styret gjennomført styremøter den første eller andre tirsdagen i måneden. Styrets arbeid blir rutinemessig gjennomført etter de pålagte lover og forskrifter som gjelder for borettslag. Alle driftssaker, samt andre innkommende skriftlige saker blir behandlet. Det skrives protokoll fra alle møter, og det legges jevnlig ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker fra styremøtene. Styret har også hatt flere møter utenom styremøtene, som har omhandlet rørfornyelse, ad hoc saker med mer, disse har også blitt protokollført.

Arkivering og rutiner

I sittende periode har styret jobbet med å få på plass et ryddig arkiv, samt rutinebeskrivelser slik at det blir lettere for nye styremedlemmer å komme inn i arbeidet. Dette var noe som var mangelfullt da styret ble konstituert 23.5.2023.

Rørfornyning

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

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

Styret har forståelse for at en del beboere er skuffet over at det ikke ble totalrehabilitering av samtlige bad. Som det fremkom på informasjonsmøte den 18.3.2024, ville felleskostnadene ha blitt vesentlig høyere. Det er viktig for styret å påpeke at forutsetningene har forandret seg de siste årene. Da styret ble gjort oppmerksom på at rørfornyning kunne være mulig å gjennomføre i vårt borettslag, så styret dette som et langt bedre alternativ for borettslaget, og særlig økonomisk sett. Borettslaget vil da kunne ta opp et betydelig mindre lån, som igjen vil gi en vesentlig lavere økning i felleskostnadene. Vi har også sett de siste årene, at felleskostnadene allerede har økt på grunn av økte kostnader generelt i samfunnet. Bjørnheim borettslag har et lån på kr 128.000.000. Denne lånebelastningen ga borettslaget i 2022 en finanskostnad på 1,9 mill, mens det på grunn av økte renter gikk opp til 4,4 mill i finanskost i 2023. I tillegg til dette har de kommunale avgiftene økt fra 3,1 mill i 2021, til at det i år 2024 ligger an til at borettslagets totale kommunale avgifter blir 4,6 mill. Gitt at alle avdrag blir på samme beløp som for termin 1. Det pleier å være omtrent likt gjennom året.

Berederrom

Som de aller fleste er kjent med har det vært store utfordringer å få bereder rommet i nr 25 stabilt. Årsaken til at det har vært tekniske problemer, har vært at tidligere rørleggerfirma har hatt utfordringer med å finne gode nok løsninger. Styret beklager at beboere i nr 25 i alt for lang tid har blitt berørt av å ikke ha tilstrekkelig varmtvann, og til tider helt uten varmtvann. Tidligere rørleggerfirma ble sagt opp på denne bakgrunn, og styret signerte kontrakt med nytt rørleggerfirma, Høybråten rørleggerbedrift AS. Da sistnevnte kom på banen, fikk rørleggerfirmaet i oppdrag å finne tekniske løsninger på problemene. Det har vært behov for å benytte både ekstern ekspertise, rørleggerfirmaet, samt en varmepumpe

ekspert, for å få bereder rommet stabilt. Det ser ut til at tiltakene som nå er blitt gjort, har medført til et stabilt varmt vann over tid. Styret kan opplyse at vi i skrivende stund venter på en ny varmpumpe som skal gjøre det ytterligere stabilt.

Etter at rørleggerfirmaet gjennomførte årskontroll, ble det avdekket noen feil og mangler i de andre berederrommene. Rørleggerfirmaet jobber kontinuerlig med å utbedre de feil og mangler som ble avdekket.

Asfaltering garasje vei, gjesteparkeringen med mer

I flere år har Bjørnheim borettslag brukt midler på å gjøre små reparasjoner på asfalten både i veien ved garasjene, og ved gjesteparkeringen. Vinteren gjør sitt til at slitasten blir stor. Styret har sett at det nå er behov for et større inngripen rundt dette. Styret mener også at dette vil være mer økonomisk besparende, enn å foreta små reparasjoner år etter år. Dette betyr at vår/sommer 2024 blir både garasjeveien og gjesteparkeringen nyasfaltert. Det ble innhentet et tilbud fra Østlandske Asphalt AS 2023 på dette prosjektet. I vinter har det stadig vært utfordrende med at det har lagt seg snø og is ved ristene inn til garasjene. Dette har medført at garasjeporten til stadighet ikke har latt seg lukke. Dette igjen medførte til at det ble frostskafer på brannskapene rett på innsiden av begge garasjene. For å forhindre lignende neste vinter, er det anbefalt fra Østlandske Asphalt AS og også gjøre noe med ristene ved innkjørselen, og samtidig legge nye varmekabler ved garasjeinngangen. Dette vil forhåpentligvis medføre mer stabilitet enn hva det har vært denne og tidligere vintre.

Elbillading

Styret har inngått avtale med Elaway, og med oppstart 2.4.2024 ble Elaway borettslagets nye administrator for elbillading i borettslaget. Det Elaway kan tilby oss, som vi ikke har hatt tilgang på tidligere, er elbillading til spotpris, time for time. Dette vil kunne bidra til større besparelser hvis man velger å lade bilen sin når det er lavest pris på strøm gjennom døgnet, og gir hver enkelt beboer total oversikt over forbruk og ladehistorikk.

Bytte av lys i garasjene, trappeoppgang og fellesrom kjeller (miljøkonto)

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

Innglassing av verandaer

Styret mottok tre pristilbud på innglassing etter generalforsamlingsvedtaket i 2023. Etter å ha gått gjennom de ulike vilkårene, og de som vi anså å ha størst kredibilitet og garantier, landet styret til slutt på Lumon innglassing som har erfaring fra en rekke andre borettslag i området. Per 9.4.2024 gjennomgås de siste detaljene til avtalen før oppstart med informasjon og bestilling av beboere. Målet var at bestilling kunne skje fra mai måned,

Avtalen er dessverre blitt forsinket grunnet detaljer som ennå ikke er avklart med leverandør. Det er viktig for styret å sikre at kostnadene er nøye utredet og forstått før vi forplikter oss til en kontrakt. Denne grundige tilnærmingen er i tråd med hvordan styret har håndtert tidligere prosjekter, som rørfornyelse, der vi også sikret en klar og forutsigbar kostnadsstruktur.

Et sentralt punkt er at leverandøren er avhengig av å søke kommunen om tillatelse for endring av fasadene. I denne sammenhengen er styret opptatt av at kostnadene knyttet til denne tillatelsen skal fordeles på en ryddig måte. Det betyr at beboere som bestiller innglassing vil få disse kostnadene innbakt i sin bestilling, og slik at de ikke vil tilkomme borettslagets felleskostnader.

I tillegg vil vi forsikre beboerne om at vi jobber for å inkludere klare avtalepunkter i kontrakten som omhandler garantier og beboernes ansvarsområder. Dette er viktig for å sikre forutsigbarhet og unngå tvister eller uklarheter i fremtiden. Styret arbeider fortsatt med detaljer rundt innglassing.

Styret forstår at denne forsinkelsen er uheldig, og vi anmoder derfor at beboere er tålmodige, mens vi ferdigstiller de siste elementene rundt innglassing. Vi har tidligere gitt beskjed om at det ville bli igangsettelse i løpet av våren 2024, men ser dessverre nå at det vil ta lengre tid.

Tiltak og oppgradering lekeplassene

Høsten 2023 ble flere husker fjernet fra lekeplassene. Dette grunnet at de var i tekniske dårlig stand, og ved at barn kunne bli skadet. Styret er påkrevd å følge HMS regler knyttet til lekeplassene. Styret har i samarbeid med Furuset vaktmestersentral, satt i gang tiltak for å forbedre lekeplassene. Det vil bli engasjert et firma som denne våren skal gjennomføre en befaring på samtlige lekeplasser. Dette for at styret kan garantere for sikkerheten og at de er i forskriftsmessig stand. Utbedringene vil bli gjennomført gjennom våren, slik at barn igjen kan ha glede av oppgraderte lekeplasser.

Tiltak/forebygging måker

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

Det firmaet gjør er at de legger ut falske døde måker på takene for å gjøre det mindre fristende for måkene å slå seg ned hos oss. De har også fjernet reir fra i fjor. Firmaet skal gjennomføre flere tiltak i sommer for å flytte på de falske måkene, og til høsten fjerner de eventuelle reir som har kommet i år. Pelias vil også vurdere andre tiltak, alt etter hvilke erfaringer de har gjort seg i løpet av denne sommeren.

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

Kjellerboder

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

Befaring/vedlikehold steniplatene på byggene

Styret har i skrivende stund ikke gjennomført alle HMS tiltak i borettslaget. Styret har registrert at enkelte av steniplatene på våre fasader både har sprukket og er i ferd med å løsne. Styret vil med hjelp fra Furuset vaktmestersentral få et firma til å gjennomføre en befaring og ved at firmaet kommer med et tilbud for å utbedre dette. Dette er viktig for å forebygge setningsskader på ytre fasader. Tentativ plan er høsten 2024/vinter 2025.

Komprimatorbil

Komprimatorbil kommer en gang om våren og en gang om høsten. Beboere skal sette ut det som skal kastes samme dag som komprimatorbilen kommer. Styret har fått tilbakemeldinger fra Furuset vaktmestentral at beboere i liten grad bistår, og det er derfor viktig at alle som skal kaste søppel, kommer ut og hjelper til. Styret kommer ikke til å øke antall ganger for bestilling av komprimatorbil. Dette fordi det innebærer store kostnader for borettslaget å gjennomføre dette. Styret tillater seg å informere beboere om at det er gratis for alle beboere i Oslo å kaste avfallet sitt ved Haraldrud gjenbruksstasjon, Brøbekkveien 87, 0582 Oslo.

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

Informasjon og kommunikasjon

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

Styret får svært mange henvendelser i løpet av perioden, og styret vil i all hovedsak ha alle henvendelser på Vibbo eller e-post til: bjornheim@styrerommet.no
Dette fordi da blir alle henvendelsene registrert som en sak, og kan lettere følges opp på en god og forsvarlig måte.

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

Nye leverandøravtaler

I sittende perioden har styret inngått nye avtaler med følgende leverandører.

- Høybråten Rørleggerbedrift AS - rørleggertjenester
- Elaway AS - lading i garasjene
- Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS

Avsluttede leverandøravtaler

- CM Mathisen AS
- Vannskade og Vedlikeholdsspesialisten AS

Beboermøte

Den 18.10.2023 ble det avholdt beboermøte i Storstua for de som ønsket å snakke med styret. Møtet hadde ingen spesiell agenda, men det ble lagt ut referat fra møtet på Vibbo om de spørsmålene som gikk igjen fra beboerne.

I forbindelse med julen 2023 ble det arrangert julehygge med pepperkaker, gløgg og ved at Haugen skolekorps skulle spille utenfor Storstua. På grunn av kulden måtte korpset avlyse oppdraget, men styret valgte likevel å servere pepperkaker og gløgg. Dessverre var oppmøte så lite, at styret neste jul må vurdere hensikten med et slikt arrangement.

Fellesgarasjene

Det er viktig at alle beboere i Borettslaget følger brannforskriftene for våre fellesgarasjer. Garasjeplassen må ikke brukes til å oppbevare ting som ikke naturlig hører til motorkjøretøyet. Biler i garasjen må være skiltet, unntak fra dette må man søke styret om. Styret har vedtatt at det vil komme tiltak knyttet til oppbevaring av løsøre og søppel på din garasjeplass. Tentativ plan for gjennomføring er høsten 2024.

Advokatutgifter

Styret har i enkelte saker måtte benytte juridisk rådgivning. Av hensyn til taushetsplikten kan ikke styret konkretisere alt, annet enn at vi har benyttet advokat i beboer saker, men også ifm oppsigelse av CM Mathisen, samt ifm med forprosjektering av rørfornyelsen, inntil styret fikk avtale med egen prosjektleder for dette. Styret tilstreber å saksbehandle juridisk korrekt i de saker som en mener er nødvendig, dette for å unngå rettslige følger.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene var til sammen kr. 26 901 908.

Driftskostnadene var til sammen kr. -17 634 466.

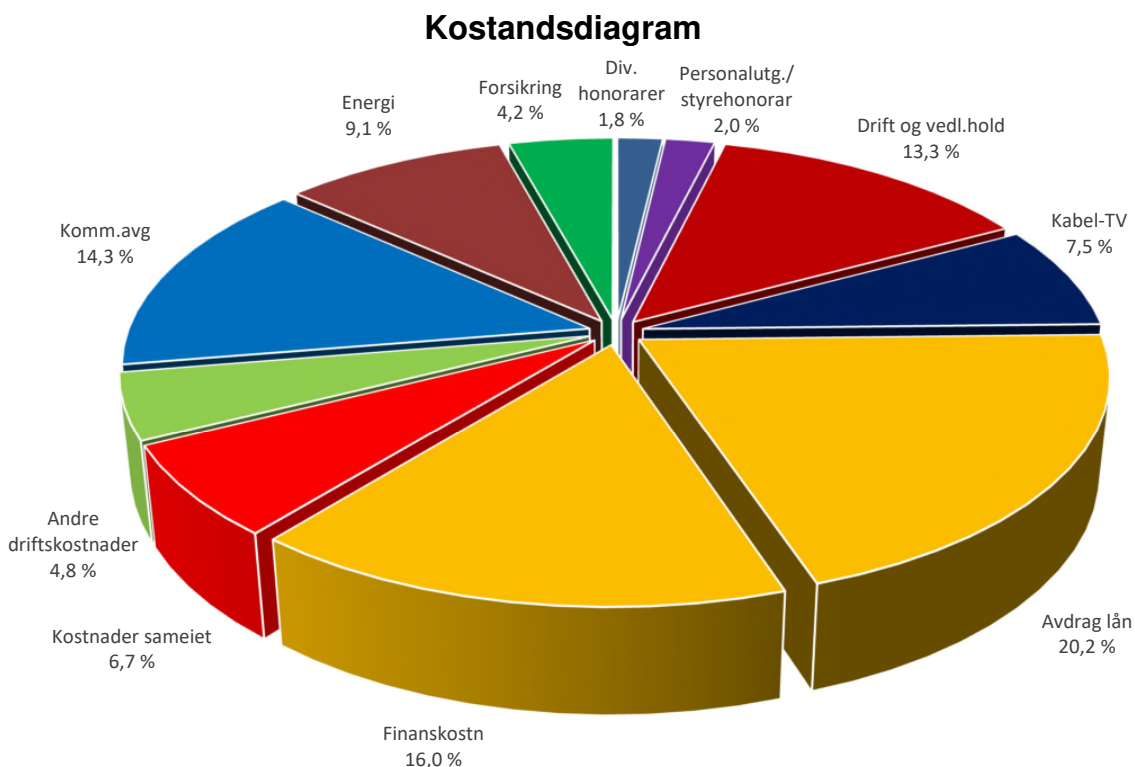
Finanskostnader var til sammen kr. -4 400 706.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 685 000 til vanlig vedlikehold.

Større vedlikeholdsarbeid

I posten større vedlikeholdsarbeid er det beregnet kr 15 mill av 45 mill over tre år til rørfornyelse.

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. 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 Bjørnheim Borettslag.

Lån

Borettslag har to lån.

Et lån i Husbanken med 2,75% flytende rente.

Et lån i OBOS Banken med 4,5% flytende rente og løpetid i 30 år.

Siste termin nedbetales den 30.10.2050

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar justeres opp med ca. 5,3%.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

Det følger en ny økning av felleskostnader med 5% i første omgang etter vedtak fra EGF ang rørfornyelse. Ytterligere økninger over tre år må beregnes for å betjene lånet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Furuset Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.



Til generalforsamlingen i Bjørnheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 avvirket.

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, 18. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.	7 679 486	12 412 201	7 679 486	7 256 112
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	5 113 515	896 006	3 513 200	1 518 898
Fradrag for avdrag på langs. lån 19	-5 570 696	-5 658 752	-429 000	-4 966 000
Innsk. øremerk. bankkto	-12 452	-2 051	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	134 808	133 008	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-88 549	-100 926	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-423 374	-4 732 715	3 084 200	-3 447 102
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 256 112	7 679 486	10 763 686	3 809 010

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 983 447	8 786 646
Kortsiktig gjeld	-1 727 335	-1 107 160
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 256 112	7 679 486

**BJØRNHEIM BORETTSLAG
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 691 644	22 779 884	26 430 000	26 712 000
Andre inntekter	3	210 264	455 307	300 000	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		26 901 908	23 235 191	26 730 000	27 012 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 497	-111 395	-98 500	-103 500
Styrehonorar	5	-460 000	-460 000	-460 000	-480 000
Revisjonshonorar	6	-19 375	-18 375	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-355 585	-341 255	-354 900	-376 900
Konsulenthonorar	7	-128 508	-37 023	-50 000	-100 000
Kontingenter		-76 400	-76 400	-76 400	-76 400
Drift og vedlikehold	8	-3 651 256	-5 764 976	-3 085 000	-3 685 000
Forsikringer	9	-1 164 690	-2 374 412	-1 800 000	-1 850 000
Kommunale avgifter	10	-3 935 239	-3 297 451	-3 947 000	-4 596 000
Kostnader sameie	25	-1 843 611	-1 654 821	-1 800 000	-1 800 000
Energi/fyring		-2 502 135	-3 316 524	-3 300 000	-3 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 078 325	-1 965 162	-2 150 000	-2 150 000
Andre driftskostnader	11	-1 327 845	-1 298 609	-1 430 000	-1 419 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 634 466	-20 716 403	-18 566 800	-19 957 300
DRIFTSRESULTAT		9 267 442	2 518 788	8 163 200	7 054 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	246 778	303 444	0	0
Finanskostnader	13	-4 400 706	-1 926 227	-4 650 000	-5 535 802
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 153 927	-1 622 782	-4 650 000	-5 535 802
ÅRSRESULTAT		5 113 515	896 006	3 513 200	1 518 898
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 113 515	896 006		

**BJØRNHEIM BORETTSLAG
BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	74 200 000	74 200 000
Tomt		1 596 034	1 596 034
Andel egenkapital i fellesanlegg	25	1 193 015	1 104 467
Andre varige driftsmidler	15	20 002	20 002
Aksjer og andeler	16	25 100	25 100
Miljøbankkonto, øremerket		587 860	411 588
Langsiktige fordringer	17	2 097 171	2 231 979
SUM ANLEGGSMIDLER		79 719 182	79 589 169
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 932	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 611 202	1 520 378
Driftskonto OBOS-banken		1 536 333	1 512 814
Driftskonto OBOS-banken II		30 257	30 092
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 361	2 420
Sparekonto OBOS-banken		5 782 835	5 718 720
Innestående i andre banker		8 528	2 222
SUM OMLØPSMIDLER		8 983 447	8 786 646
SUM EIENDELER		88 702 629	88 375 815
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 382 * 100		38 200	38 200
Udekket tap	18	-60 937 182	-66 050 697
SUM EGENKAPITAL		-60 898 982	-66 012 497
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	128 694 119	134 264 815
Borettsinnskudd	20	18 606 800	18 606 800
Avsetning bomiljøtiltak	21	573 357	409 537
SUM LANGSIKTIG GJELD		147 874 276	153 281 152
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		867 843	984 854
Skyldige offentlige avgifter	22	3 062	4 386
Påløpte renter		453 101	113 216
Påløpte avdrag		400 663	0
Annen kortsiktig gjeld	23	2 665	4 703
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 727 335	1 107 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 702 629	88 375 815
Pantstillelse	24	190 606 800	190 606 800
Garantiansvar	25	1 021 856	1 643 979

Oslo, 15.04.2024

Styret i Bjørnheim Borettslag

Cecilie Storbakk

Joachim Pacheco-Lie

Ognjen Jevremovic

Randi Bjørkeland

Jim Tore Johansen

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	25 870 090
Trappevask	499 656
Avregning strøm el-bil	291 898
Ekstra bod	31 500
Garasje	3 552
Diverse	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 695 196

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	26 691 644

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	63 814
Refusjoner, Protector Forsikring ASA	14 980
Strøm el-bil	36 195
Nettinnbetalinger	6 306
Bom	88 969
SUM ANDRE INNTEKTER	210 264

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-20 680
Påløpte feriepenger	-2 665
Arbeidsgiveravgift	-68 152
SUM PERSONALKOSTNADER	-91 497

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 460 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 34 672, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-88 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 570
SUM KONSULENTHONORAR	-128 508

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 969 769
Drift/vedlikehold VVS	-638 815
Drift/vedlikehold elektro	-309 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-166 208
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 450
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-121 200
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-85 129
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-217 230
Egenandel forsikring	-100 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 651 256

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

NOTE: 9**FORSIKRINGER**

Kreditnota fra Gjensidige Forsikring ASA på kr 533 453 gjelder 2022, og trekkes fra kostnaden Forsikringer. Kostnad forsikringer for 2023 er kr 1 698 143.

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 618
Vann- og avløpsavgift	-2 657 970
Renovasjonsavgift	-1 266 651
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 935 239

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-97 496
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 113
Telefon-/kontormaskiner	-3 995
Driftsmateriell	-17 584
Lyspærer og sikringer	-31 954
Vakthold	-587 479
Renhold ved firmaer	-433 650
Andre fremmede tjenester	-18 951
Kontor- og datarekvisita	-22 575
Trykksaker	-5 820
Andre kostnader tillitsvalgte	-34 672
Andre kontorkostnader	-4 797
Telefon, annet	-20 283
Porto	-1 660
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-14 254
Gaver	-619
Bank- og kortgebyr	-3 019
Velferdskostnader	-3 925
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 327 845

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 763
Renter av sparekonto i OBOS-banken	176 567
Andre renteinntekter	60 448
SUM FINANSINNTEKTER	246 778

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 459 524
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-936 034
Renter på leverandørgjeld	-5 147
SUM FINANSKOSTNADER	-4 400 706

Renter på lån i Husbanken inkluderer forsinkelsesrenter kr 11 219.

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.107/bnr.922 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bærbar PC		
Tilgang 2017	14 190	
Avskrevet tidligere	-14 189	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	1 183 749	
Avskrevet tidligere	-1 183 748	1
Innskudd garasje		
Kostpris	15 000	
Tilgang 1995	5 000	
		20 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		20 002

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne		1 181 984
Lån til Grandsalen 29 AS		
Rente 31.12.23; 6,00 %, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2002	2 887 300	
Nedbetalt tidligere	-1 865 505	
Nedbetalt i år	-106 608	
		915 187
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		2 097 171

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-152 000 000	
Nedbetalt tidligere	36 896 145	
Nedbetalt i 2023	5 233 948	
		-109 869 907

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	839 040	
Nedbetalt i 2023	336 748	
		-18 824 212

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-128 694 119
------------------------------------	--	---------------------

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-573 357
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-573 357

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 361
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 701
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 062

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-2 665
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 665

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 606 800
Pantelån	128 694 119
Påløpte avdrag	400 663
TOTALT	147 701 582

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

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

NOTE: 25**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 19,85 % av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral og utgjør kr 1 021 856.

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Borettslaget har hjemmeside på www.bjornheimborettslag.no. Styremøter avholdes i Styrerommet Høybråtenveien 21C fra kl 18.00 andre torsdagen hver måned, unntatt i skoleferien. Hvis tid og sted for styremøte endres, vil dette bli opplyst om på 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.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Furuset vaktmestersentral som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Gransdalen 29, og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 22164823, faks 22167085 eller e-post. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2022.

Vektertjeneste

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

Parkering

Borettslaget har Ingen parkeringsplasser for utleie.

Nøkler/skilt

Nøkler/skilt kan bestilles ved henvendelse til Furuset vaktmestersentral.

Renhold

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige AS med polisenr. 89895309. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 02333.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelos på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Bjørnheim 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

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

Omsetning av boliger i 2023.

Det har vært omsatt **22** boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Lavest pris	Høyest pris	Gjennomsnitts pris
8 stk	2-roms	3 100 000	3 350 000	kr. 3 264 375
4 stk	3-roms	3 300 000	3 600 000	kr. 3 487 000
9 stk	4-roms	3 975 000	4 600 000	kr. 4 136 111
1 stk	5-roms	-	-	kr. 4 400 000

**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 635 004	9 635 004	9 635 000	9 635 000
Salg anleggsmidler		9 999	0	0	0
Andre inntekter	3	207 104	132 780	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNEKTER		9 852 107	9 767 784	9 643 000	9 643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 613 399	-5 749 516	-6 289 000	-6 935 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-370 883	-398 945	-535 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-49 763	-51 388	-55 000	-55 000
Forretningsførerhonorar		-277 223	-267 163	-278 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-17 356	-27 448	-45 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-312 627	-214 543	-135 000	-165 000
Forsikringer		-135 866	-130 235	-150 000	-150 000
Energi/fyring		-80 014	-101 795	-130 000	-120 000
Andre driftskostnader	9	-2 343 229	-2 174 803	-2 055 700	-2 233 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 450 359	-9 365 835	-9 922 700	-10 738 700
DRIFTSRESULTAT		-598 252	401 949	-279 700	-1 095 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	142 224	44 276	0	0
Finanskostnader	11	-402	-256	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		141 822	44 020	0	0
ÅRSRESULTAT		-456 430	445 969	-279 700	-1 095 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	445 969		
Fra opptjent egenkapital		-456 430	0		

**SAMEIET FURUSET VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	363 936	713 060
Aksjer og andeler	13	100	100
Langsiktige fordringer		201 142	201 142
SUM ANLEGGSMIDLER		565 178	914 302
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger		8 005	31 518
Kundefordringer		4 301	14 798
Driftskonto OBOS-banken		349 512	128 932
Skattetrekkskonto OBOS-banken		166 298	187 672
Sparekonto OBOS-banken		5 422 987	5 753 576
SUM OMLØPSMIDLER		5 951 103	6 116 497
SUM EIENDELER		6 516 281	7 030 798
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 552 512	6 008 942
SUM EGENKAPITAL		5 552 512	6 008 942
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		83 779	98 869
Skyldige offentlige avgifter	14	315 117	388 050
Annen kortsiktig gjeld	15	564 872	534 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		963 768	1 021 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 516 281	7 030 798
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Sameiet Furuset Vaktmestersentral

Shahid Dar

Åge Sveen

Trond Degerdal

Umar Sheikh Munir

0452 Bjørnheim Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder foreslås:

Navn: Cecilie Storbakk Adresse: Høybråtenveien 35 D
E-postadresse: cecilie.storbakk@gmail.com

C. Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Randi Bjørkeland Adresse: Høybråtenveien 21 B
E-postadresse: randi.bjorkeland@gmail.com
Navn: Olga Skrinde Adresse: Høybråtenveien 31 C
E-postadresse: Olgask@bfk.no

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Karina Westad Adresse: Høybråtenveien 23 E
E-postadresse: karina.westad@tine.no
2. Navn: Erik Boberg Dibba Adresse: Høybråtenveien 23 K
E-postadresse: dibbadibba@hotmail.com
3. Navn: Kenneth Flemming Lorentzen Adresse: Høybråtenveien 23 B
E-postadresse: Kenneth.Lorentzen@bravida.no

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Cecilie Storbakk Adresse: Høybråtenveien 35 D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Randi Bjørkeland Adresse: Høybråtenveien 21 B

E. Som delegert til Furuset vaktmestersentral foreslås:

Navn: Cecilie Storbakk Adresse: Høybråtenveien 35 D

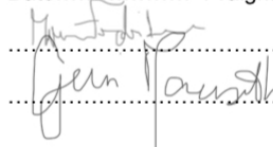
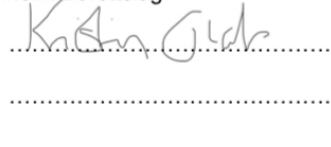
Som vara for delegert til Furuset vaktmestersentral foreslås:

Navn: Randi Bjørkeland Adresse: Høybråtenveien 21 B

F. Som valgkomité foreslås:

Navn: Kristin Elisabeth Olafson Adresse: Høybråtenveien 21 C
E-postadresse: kristin_olafson75@yahoo.no
Navn: Miriam Fredriksen Adresse: Høybråtenveien 23 I
E-postadresse: Miriam.fredriksen@gmail.com
Navn: Guri Mauseth Adresse: Høybråtenveien 23 F
E-postadresse: gurima@online.no

Dato: 27/02-2024 I valgkomiteen for Bjørnheim Borettslag

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 452 Selskapsnavn: Bjørnheim Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 452

Bjørnheim Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjørnheim Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 18:00 og lukker 24. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/452>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Rørfornyelse

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjørnheim Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiveren i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Miriam Fredriksen og Bodil Elisabeth Boye er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Rørfornyelse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til vedtak fra GF 2022

Forslag til vedtak: Styret starter arbeidet med prosjekt for renovering av avløpsrør i år slik at man i 2023 kan begynne det praktiske arbeidet med dette.

Vedtak: Godkjent (50 stemmer for/ 30 stemmer mot)

Viser til vedtak fra GF 2023

Forslag til vedtak: Styret arbeider videre med å avklare om det finnes gode alternative løsninger for renovering av rør og avløp til våre bad. Resultatet av dette og forslag til videre plan med kostnadsestimater legges fram på en ekstraordinær GF høsten 2023. Vedtak om låneopptak for renovering blir også utsatt til ekstraordinær GF.

Vedtak: vedtatt med overveldende flertall

Styrets arbeid i perioden 2023-2024

Styret har vært i kontakt med to entreprenører, Olimb Rørfornyning AS og TT-Teknikk AS, som er de to ledende leverandørene på denne type arbeid. Etter flere møter, befaringer og pristilbud, har styret valgt å gå for TT-Teknikk. Rørfornyning vil være billigere og gi vesentlig lavere felleskostnader, enn ved totalrenovering av samtlige bad og rørstammer. Som følge av at prosjektet innehar store tekniske, juridiske og administrative utfordringer, har styret engasjert en ekstern prosjektleder, sivilingeniør Petter Normann Hansen fra Integreert Byggrådgivning AS. Petter har lang erfaring med å lede store prosjekter innenfor rørfornyelse. En forutsetning for et vellykket prosjekt er å tilknytte seg profesjonell bistand fra en prosjektleder som kan bistå styret med kontraktsinngåelse og gjennomføringen av prosjektet.

Prosjektleder har allerede bidratt til at borettslaget har oppnådd bedre vilkår og mer forutsigbarhet når det gjelder økonomi, og vil bistå med bl.a. teknisk og økonomisk oppfølging i produksjonsfasen.

Kostnader - finansiering

Det er utarbeidet et budsjett på kr 45.000 000, som inkluderer nødvendig prosjektreserver/buffer for uforutsette forhold.

Prosjektet vil bli finansiert ved opptak av delbetalingslån på inntil kr 45.000 000 hvor penger vil bli tatt ut ved behov.

Låneopptaket vil innebære en økning på felleskostnadene på ca. 12,5%.

Informasjon om prosessen og tidsestimater

Prosjektstart er planlagt i uke 20, år 2024.

Prosjekt slutt er tentativt august, år 2026.

Det vil bli avholdt beboermøter underveis.

Styrets innstilling

Styret anbefaler andelseierne å stemme ja til rørfornyning med låneopptak.

Styret har vurdert at en rehabilitering av avløpsrørene som er fra ca. 1975 er et nødvendig og viktig vedlikeholdstiltak. Rørfornyelse innebærer at avløpsrørene fornyes med en strømpe innvendig og får r en restlevertid på minst 50 år etter rørfornyelsen. Rørfornyning er et langt mindre kostnadsinngrep i forhold til om borettslaget skulle ha total rehabilitert alle bad med rørstammer. Denne alternative løsningen gir dermed en vesentlig lavere økning av felleskostnadene til den enkelte andelseier enn ved totalrenovering.

En løsning med bruk av rørfornyning fremfor totalrenovering vil bedre det økonomiske handlingsrommet til borettslaget i mange år fremover.

Forslag til vedtak

Rørfornyelse med låneopptak (45 mill)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Bjørnheim Borettslag

Organisasjonsnummer: 951555738

Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Storstua Høybråtenveien 25 E-F..

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Advokat Anne Mette Hårdnes er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 70 stemmer, 3 fullmakter, 73 til sammen.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Som protokollvitne ble Nosheen Iqbal valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 480 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 480 000.

✓ Vedtatt.

7. FORSLAG FRA BEBOER TIL GF 2024 1 (Endring av husordensregler)

Fremmet av: Nils Kristiansen

Forslaget gjelder endring i punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.6 vask av trapper og ganger i husordensreglene for Bjørnheim borettslag, sist revidert 2.mars 2020

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig flertall (50%)

Innledning:

1.3.2024 ble denne meldingen lagt ut på Vibbo: *felleskostnadene øker med 5%. Årsaken til økningen er følgende: økte kommunale avgifter - renteøkninger - strøm kostnader øker - samt øvrige tjenester som rørlegger, elektriker, vaktmester, vask av oppganger, Telenor med mer øker.* Av det ovennevnte er det kanskje små muligheter å påvirke økningen på, blant annet de kommunale avgiftene, noe. Meldingen sier videre at vi beboere også gjøres oppmerksom på at dersom låneopptak i forbindelse med rør fornyelsen vedtas, innebærer dette et betydelig låneopptak for borettslaget. Dette vil også innebære en økning i felleskostnadene. Hvor stor prosent dette er, vites ikke i skrivende stund.

Grunnlag for forslaget:

Har vi muligheter til å påvirke størrelsen på felleskostnadene? Jeg mener at muligheten er der!

I våre husordensregler er det i punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.6 vask av trapper og ganger anført at *trappevasken utføres av innleid firma en gang pr. uke.*

For denne tjenesten betaler hver beboer i dag kroner 109,- pr. måned. Denne summen vil altså økes til ca. kroner 114,45 etter 1.3.2024 Kanskje en liten sum for noen, men i disse tider kan ca. kroner 1.362,- pr. år utgjøre en forskjell.

I flere år har det vært den enkelte beboers ansvar å vaske sin del av fellesarealet. Området utenfor boenheten ble vasket av den enkelte beboer hver 3. – 4. uke. Varslingen om at det var din tur til å vaske, ble gjort ved at det

ble hengt en trepinne på døra. Rengjøringen av vårt fellesområde er, mener jeg, en liten jobb og tar kort tid, og kanskje vi kan bli bedre kjent med naboen?

Hva skjer hvis vi som beboere ikke overholder den plikten vi har til vask av trapper og ganger? Konsekvensen ligger i husordensreglene. 2.10 *Konsekvenser av brudd på husordensreglene*. Her er hjemlet at de beboere som velger å ikke vaske sitt område av fellesarealet, må betale for denne tjenesten. I våre husordensregler er det i punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.6 vask av trapper og ganger anført at *trappevasken utføres av innleid firma en gang pr. uke*.

For denne tjenesten betaler hver beboer i dag kroner 109,- pr. måned. Denne summen vil altså økes til ca. kroner 114,45 etter 1.3.2024 Kanskje en liten sum for noen, men i disse tider kan ca. kroner 1.362,- pr. år utgjøre en forskjell.

I flere år har det vært den enkelte beboers ansvar å vaske sin del av fellesarealet. Området utenfor boenheten ble vasket av den enkelte beboer hver 3. – 4. uke. Varslingen om at det var din tur til å vaske, ble gjort ved at det ble hengt en trepinne på døra. Rengjøringen av vårt fellesområde er, mener jeg, en liten jobb og tar kort tid, og kanskje vi kan bli bedre kjent med naboen?


Hva skjer hvis vi som beboere ikke overholder den plikten vi har til vask av trapper og ganger? Konsekvensen ligger i husordensreglene. 2.10 *Konsekvenser av brudd på husordensreglene*. Her er hjemlet at de beboere som velger å ikke vaske sitt område av fellesarealet, må betale for denne tjenesten.

Styrets innstilling

Styret har innhentet opplysninger fra tidligere styremedlemmer, som i sin tid hadde store utfordringer med å få beboere til å vaske trappene. Dette gjorde at trappeopp ganger ble stående i flere uker uten at de ble vasket. Styret har også i denne sammenheng kontaktet andre borettslag, som forteller at de har samme erfaring. I tillegg vil det være en ekstra belastning for de beboere som bor i 1. etasje, da bruken/gjennomfarten der, anses å være høyere enn ved øvrige etasjer.

Styret fraråder å gå tilbake til gammel ordning, da trappevask også ligger under borettslagets HMS ansvar. Kostnaden for den enkelte leilighet er i prinsippet beskjeden i forhold til andre kostnader. Med andre ord, styrets innstilling er å beholde ordningen slik den er i dag, og stemme nei til beboerens forslag.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Saken ble trukket tilbake av forslagstilleren.

8. FORSLAG FRA BEBOER TIL GF 2024 2 (Endring av husordensregler)

Fremmet av: Nils Kristiansen

Forslaget gjelder endring i punkt 4 Innvendige områder – underpunkt 4.5 garasjene, i husordensreglene for Bjørnheim borettslag, sist revidert 2.mars 2020

Forslag fremmet av:

Nils Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig flertall (50%)

Innledning:

Beboere i Bjørnheim borettslag skal til enhver tid følge de krav som er nedfelt i husordensreglene. Styret skal etterse om dette blir gjort.

I punkt 2 Innvendige områder – underpunkt 2.10 konsekvenser av brudd på husordensreglene. er det anført hvilke konsekvenser et brudd på disse reglene kan få for den enkelte beboer.

Dagens punkt 4 underpunkt 4.5:

I dagens godkjente husordensregler er det anført i punkt 4 Innvendige områder – underpunkt 4.5 garasje, at det er tillatt å oppbevare ett sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasjeplass.

Dette er en anbefaling fra brann- og redningsetaten, tidligere Oslo brannvesen, fra rundt 1985-1990, hvor bileiere som regel bare hadde ett sett vinterhjul i tillegg til sommerhjulene.

Grunnlag for forslaget:

Det har vist seg at dette behovet har endret seg for noen av våre beboere som for eksempel har firmabiler. Styret har mottatt søknader om å få tillatelse til å oppbevare to sett bilhjul til motorkjøretøyet. Svaret har da vært at husordensreglene hjemler at det kun er lov til å oppbevare ett sett bilhjul. Svaret inneholder også en anbefaling om å oppbevare det andre hjulsettet i sin kjellerbod.

Jeg har tenkt at dette er en litt dårlig anbefaling, at man må å oppbevare bildekk i kjellerboden. Man flytter da en rimelig stor brannbelastning fra et område som er bygget for å kunne tåle stor brannbelastning, til et område hvor en brann kan få store konsekvenser for oss beboere.

Dagens situasjon er at beboere som har behov for oppbevaring av flere sett hjulsett ikke flytter bildekkene, men plasserer disse på en god måte på sin parkeringsplass.

Hvorfor ikke sette dette i et nytt system?

Styrets innstilling

Styret har på bakgrunn av beboerens innkommende forslag tatt kontakt med Brannetaten i Oslo. Styret velger å etterkomme deres anbefalinger hva angår oppbevaring av løssøre i garasjeanlegg. Brann i garasjeanlegg, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig, og at risikoen for brann er så lav som mulig i slike anlegg. Brannetaten anbefaler at biloppstillingsplassene skal holdes ryddige, slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.


Dersom styret tillater oppbevaring av mer enn ett sett dekk, vil dette være i strid med brannetatens anbefalinger og vil i så måte øke brannbelastningen. I tillegg vil dette også i stor grad øke sjansen for økning i tyverier.

Brann og eksplosjonsvernloven § 5 sier følgende:

Den enkeltes plikt til å forebygge og begrense skadevirkningene ved brann, eksplosjon og annen ulykke. Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.

Styret fraråder på det sterkeste for oppbevaring av flere sett med bildekk i garasjeanlegget, og mener det er særdeles viktig å etterkomme brannetatens retningslinjer. Styret anmoder derfor å stemme nei til ovennevnte forslag.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. FORSLAG FRA STYRET TIL GF 2024 1 (Endring av vedtekter)

Styret foreslår at styreleder velges for 2 år. Slik ordningen er nå, innebærer at styreledervervet blir uforutsigbart og sårbart. Det er mye en styreleder skal sette seg inn i og det er en svært krevende jobb. For å sikre kontinuitet og stabilitet, vil det være formålstjenlig å velge styreleder i 2 år.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å endre vedtektene til følgende: 8. Styret og dets vedtak 8.1 Styret a) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og bestå av minst to og høyst fire andre medlemmer, og inntil fire varamedlemmer. b) Styreleder velges for 2 (to) år c) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styremedlemmer velges på rullering, dvs at halvparten av styremedlemmer er på valg hvert år. d) Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. e) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

✓ Vedtatt.

10. FORSLAG FRA STYRET TIL GF 2024 2 (Fibernet og TV)

Styret har fått tilbakemeldinger fra beboere om at de opplever dagens nett- og TV-løsning som utdaterte og ikke minst dyr sammenlignet med tilsvarende leverandører. Tilbakemeldingene har vært at nettet oppleves som tregt og at dekodere ofte må restarter på grunn av dårlig signal. Styret foreslår å bytte nett- og tv-leverandør som er konkurransedyktige på pris og support. Forslaget er at borettslaget får installert fibernet for å bli bedre sikret for fremtidig teknologi. I tillegg ønsker vi at enkelte beboere skal kunne velge mellom flere leverandører som tilbyr TV og strømnetjenester og ikke være låst til én enkelt tv-leverandør slik det er i dag.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å si opp avtale med Telenor og finne en ny og mer egnet totalleverandør som kan tilby fibernet og TV-pakke til konkurransedyktige priser.

✓ Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Cecilie Storbakk

Følgende stilte til valg:

Cecilie Storbakk

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Randi Bjørkeland

Olga Skrinde

Følgende stilte til valg:

Randi Bjørkeland

Olga Skrinde

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Boberg Dibba

Kenneth Flemming Lorentzen

Karina Westad

Følgende stilte til valg:

Erik Boberg Dibba

Kenneth Flemming Lorentzen

Karina Westad

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Cecilie Storbakk

Følgende stilte til valg:

Cecilie Storbakk

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Randi Bjørkeland

Følgende stilte til valg:

Randi Bjørkeland

13. Valg av delegater med vara til Furuset Vaktmestersentral

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Cecilie Storbakk

Følgende stilte til valg:

Cecilie Storbakk

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Randi Bjørkeland

Følgende stilte til valg:

Randi Bjørkeland

14. Valg av valgkomite

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Elisabeth Olafson

Følgende stilte til valg:

Kristin Elisabeth Olafson

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Miriam Fredriksen

Følgende stilte til valg:

Miriam Fredriksen

Medlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:

Guri Mauseth

Følgende stilte til valg:

Guri Mauseth

Anne Mette Hårdnes /s/
Møteleder

Miguel Antonetti /s/
Protokollfører

Nosheen Iqbal /s/
Protokollvitner

Vedtekter for Bjørnheim borettslag organisasjonsnummer 951555738

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

- a) Andelene skal være på kroner 100,-
- b) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske
personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i
borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én
andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel
sammen.
- c) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til
sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti
prosent av boligene i laget:
 - 1. Stat.
 - 2. Fylkeskommune.
 - 3. Kommune.
 - 4. Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert
av stat, fylkeskommune eller kommune.
 - 5. Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten,
en fylkeskommune eller kommune.
 - 6. Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat,
fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
- d) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4 – 3 rett til å eie
inntil 10 % av andelene.
- e) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år, for å berge krav som er
sikret med pant i andelen eller andelene.
- f) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom
de eier andel i boligbyggelaget, som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- a) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- b) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- c) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- d) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- e) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- f) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsberettigede

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

- a) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
 - Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen.
 - Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel.
 - Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- b) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3.4. Lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres

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

3-3

3.3 Behandlingsregler og frister

- a) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3.1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3.3 (b), se borettslagsloven § 4-15 første ledd.
- b) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- c) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- d) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på nettsidene til borettslaget eller på annen lignende måte.
- e) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede, skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3.4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til

- ektefelle
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje
- fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren
- person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget (se borettslagsloven §4.12)
- når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse
- når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4.1 Boretten

- a) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- b) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- c) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- d) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk (Borettslagsloven §5)

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

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

Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

- a) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- b) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, parabol, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- a) Den enkelte andelseier skal holde sin boenhet, og andre rom og annet areal som hører boenheten til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten gjelder dører, vinduer, innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- b) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftninger. Dette gjelder
 - rør
 - sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
 - ledninger med tilbehør
 - varmekabler
 - inventar
 - utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker
 - apparater
 - tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker
 - innvendige dører med karmen
 - egen tilkopling til felles infrastruktur for lading av el-biler
- c) Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- d) Oppdager andelseieren skade i sin boenhet som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.
- e) Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- f) Andelseieren har ansvaret for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former, og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- g) Andelseieren skal holde sin boenhet fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr i sin boenhet, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.
- h) Innglassing av verandaer: andelseiers egenmonterte installasjoner. Det er ikke adgang til å ha eller legge fliser, innglassinger, markiser eller montere andre faste installasjoner på eller i forbindelse med balkongene, uten avtale med styret.

Styret kan gi samtykke til installasjoner dersom andelseiere skriftlig påtar seg ansvar for å vedlikeholde egenmonterte installasjoner slik at det ikke oppstår skader på bygningsmassen. Borettslagets generalforsamling står fritt til å beslutte endringer av fasaden selv om disse skulle innebære at innglassinger eller andre egenmonterte installasjoner må fjernes og ikke kan gjenoppføres. Styret kan for øvrig kreve egenmonterte installasjoner fjernet for andelseiers regning om det foreligger saklig behov for det. Om andelseier selv ikke fjerner tiltaket innen en rimelig frist styret setter, kan styret besørge tiltaket fjernet for andelseiers regning og risiko.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

- a) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- b) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for eventuelle skader på innbo og løsøre.
- c) Borettslaget og den andelseieren som er påført skade kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- d) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

- a) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- b) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- c) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk (fremleie) betales av den andelseier som har søkt.

6.2 Betaling av felleskostnader

- a) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- b) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

- a) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
- b) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7.3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

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

8.2 Styrets oppgaver

- a) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- b) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- c) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

- a) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- b) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- a) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- b) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- c) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

- a) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- b) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- c) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

- a) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- b) Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

- a) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- b) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslaglovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BJØRNHEIM BORETTSLAG
Revidert 2.mars 2020

Innhold

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

1 Formålet med husordensreglene

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

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. Reglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet.

Dette kan vi oppnå ved at beboere i Bjørnheim borettslag tar nødvendig hensyn til hverandre og til naboer. Ingen skal bli skadelidende på grunn av egen eller andres opptreden. Dette innebærer at beboere plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.

Hver enkelt husstand må gjøre seg kjent med husordensreglene, og hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse reglene blir fulgt.

2 Generelle fellesregler:

2.1 Informasjon om hvem som bor i boenheten:

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

2.2 Bruk av fellesrom

Ingen fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Kjellerdører må ikke blokkeres

Det må ikke settes opp tekniske innretninger, for eksempel frysebokser, i kjellerbodene. Kjellerboden som hører til hver leilighet skal holdes låst selv om boden er tom og ikke er i bruk.

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander eller legge avfall i kjellerganger/opp ganger og fellesrom.

Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller, kjellerbodene eller andre fellesarealer.

Sjenerende opphold i trapperom eller i kjellerganger er ikke tillatt.

2.3 Fremleie eller bruksoverlating

Dersom eieren har bebodd leiligheten i et år, kan bruksoverlating foretas for inntil 3 år. Søknad må på forhånd sendes styret. Alle kriterier for bruksoverlating må være etterkommet.

Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som øvrige beboere eller borettslaget måtte bli påført ved denne bruksoverlatingen.

Den som har fått overdratt bruksretten, er å betrakte som like ansvarlig for å overholde husordensreglene som andelseieren. Man har i denne sammenheng de samme plikter, som andelseieren overfor borettslaget og andre beboere.

2.4 Dyrehold

Generelt er det ikke tillatt å holde dyr i Bjørnheim Borettslag.

Dyrehold tillates kun i henhold til Lov om burettslag § 5-11. Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere.

Lufting av hund og katt er ikke tillatt på borettslagets område. Båndtvangen gjelder hele året for hunder og katter i Bjørnheim Borettslag. Regelen om fjerning av ekskrementer gjelder uavkortet.

Ved gjentatte klager over mislighold ved beboers dyrehold, kan styret nekte videre dyrehold.

Eier av dyr er erstatningspliktig for skader dyret forårsaker.

2.5 Vedlikehold av leiligheten

Det vises til Lov om burettslag § 5-12 om eierens vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkludert arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør.

Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukkingsapparat og røykvarsler i stand.

Brannslukkingsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget og må ikke fjernes ved flytting.

2.6 Vask av trapper og ganger

Trappevasken utføres av innleid firma en gang pr uke.

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

2.7 Vaktthold - særskilt overvåking

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

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

2.8 Fellesanlegg for tv og radio

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

2.9 Kontakt mellom beboerne og styret

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

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

Dette gjelder blant annet:

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

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

Skader/hendelser som krever rask utedring

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

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

Facebookside:

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

Konfidensialitet

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

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

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

Skriftlige henvendelser til styret sendes til

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

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

2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene

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

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

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

2.11 Furuset vaktmestersentral:

Borettslaget er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen.

Ta kontakt med vaktmestersentralen for:

- Bestilling av nøkkelbrikker
- Garasjeåpner
- Leie av Storstua

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

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

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

3 Utvendige områder

3.1 Generelt:

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

3.2 Plener og beplantning:

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

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

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

3.3 Montering av gjerder/levegger:

Oppsetting av gjerder krever styrets godkjenning.

3.4 Gangveiene:

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

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

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

3.5 Gjesteparkering:

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

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

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

3.6 Ro utendørs:

Uteområdene må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.

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

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

3.7 Bruk av balkonger / terrasser og vinduer

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

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

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

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

3.8 Markiser

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

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

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

3.9 Grilling:

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

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

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

3.10 Avfallsbehandling

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

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

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

Det oppfordres til å kildesortere avfallet.

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

Løsningen er ikke å sette avfallet på utsiden av avfallsbeholderne.

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

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

4 Innvendige områder

4.1 Ro i leiligheten

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

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

Hverdager: Før kl 08.00 og etter kl 21.00

Lørdag: Før kl 09.00 og etter kl 17.00

Søndag og andre helligdager: Hele døgnet

Musikkøvelser:

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

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

Musikkundervisning:

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

4.2 Bygningsmessige forandringer

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

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

4.3 Ventilasjonsanlegget

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

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

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

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

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

4.4 Bygningsmessige skader

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

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

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

4.5 Garasjene:

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

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

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

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

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

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

Garasje feiing/vask

Alle motorkjøretøyet må fjernes når det kommer oppslag om garasje feiing.



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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: Høybråtenveien 23F
1055 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan RajaTelefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@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