

aktiv.



Høybråtenveien 31B, 1055 OSLO

**Lys og romslig 4-roms
rekkehusleilighet over 2 plan. Stor
sydvestvendt balkong med fint
utsyn. Garasje.**



Salgsleder / Eiendomsmegler

Ove Kristian Midtskog

Mobil 480 34 444

E-post ove@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 415 384,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 5 175 180,-
Felleskostn.: Kr 8 005,-
Selger: Ingrid Storløkken
Anders Storløkken

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 117/126 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 927
Andelsnr.: 33
Oppdragsnr.: 1104260017

Lys og romslig 4-roms rekkehusleilighet over 2 plan. Stor sydvestvendt balkong. Garasje.

Lys, åpen og familievennlig enderekkehusleilighet med attraktiv beliggenhet i et barnevennlig boligområde med lite trafikk. Boligen strekker seg over to plan og inneholder blant annet stue/kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom. Her bor du sentralt, men samtidig i et rolig og tilbaketrukket boligområde med flere barnehager/skoler i nærheten. Usjenert, solrik terrasse og hage med gressplen. Store og barnevennlige grøntarealer like utenfor døren.

Nøkkelopplysninger:

- Fin planløsning over to etasjer
- Tre soverom, mulighet for fire
- Flislagt bad og separat wc
- Trappefri adkomst
- Garasjeplass
- Leiligheten disponerer to kjellerboder
- Barnevennlig beliggenhet
- Kort gangavstand til t-bane, kjøpesenter, tog og buss



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	69
Energiattest	72
Nabolagsprofil	73
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 126 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 kvm 2 boder

1. etasje

BRA-i: 36 kvm Entré, toalettrom, trapperom og 2 soverom

2. etasje

BRA-i: 81 kvm Stue, kjøkken, soverom, bad og trapperom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder. Bodene er merket med nr. 351 og 355.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles opparbeidet tomt med bl.a plen og prydbusker. Asfalterte internveien til oppgangene

Beliggenhet

Høybråtenveien 31B ligger flott til i populære Bjørnheim borettslag på Høybråten i Oslo.

Dette er et barnevennlig nærområde med store, grønne friområder, lekeplasser og idrettsanlegg, samt lite gjennomgangstrafikk. Det er kort gangavstand til skoler og

barnehager.

Området ligger rett ved marka med flotte turveier og skiløyper mot Mariholtet. Ellingsrud ridesenter ligger også like i nærheten og tilbyr diverse aktiviteter for unge og eldre. Ønsker man å se flere dyr er 4H gården på Lindeberg et nært og flott alternativ. Ellers kan man nevne Høybråten Idrettsplass og treningssenter på Furuset. Nye verdensparken med aktivitetstilbud er i kort avstand fra leiligheten.

Det finnes flere kjøpesentre i nærheten. Furuset senter ligger nærmest. Her finner man legesenter, bibliotek, treningssenter, apotek, renseri, matbutikk, postkontor, DNB Eiendom, flere caféer og en rekke butikker. Ønsker man seg til større kjøpesenter ligger Stovner, Triaden og Metro senter i området, samt Elkjøp Megastore og IKEA.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Christian Blom Kjerulf

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stuen til vest/ sydvest-vendt balkong i betongkonstruksjon. Gulvet er flislagt og det er vegghengt utelampe.

Rekkverk i pulverlakkert aluminium med frostet glass.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Andre utvendige forhold

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

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er i område under benk og mot dusj motfall på ca 3mm. Øvrige områder under benk er ikke sjekket grunnet vaskemaskin og skuffekommode.

Stedvis under anbefalt fallforhold på øvrig deler av gulv.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det er greit fall i dusjonen, men et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig mansjett i sluket, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig. Det vil i så fall kunne si noe om alder og utførelse/ oppbygging. Uten dokumentasjon er det vanskelig for takstingeniøren å gjøre en fullverdi vurdering og det vil være usikkerheter knyttet til bad uten dokumentasjon. Det anbefales derfor grundigere undersøkelse.

2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Antydning til skade på skapvanger og det mangler drenshull for innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak: Skapvanger trenger lokale utbedringer for å hindre eskalering av svelleskade.

Det bør etableres hull for sisternen slik at evt lekkasjevann raskt blir oppdaget.

Dagens løsning vil lage skade i tiliggende konstruksjoner ved en evt lekkasje.

2. etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres.

1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Toalett-rommet er av noe eldre årgang.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det fungerer fint i dag, men skader kan plutselig skje som følge av alder. Det bør påregnes oppgradering innen rimelighetens tid.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Helse, miljø og sikkerhet

Trapp.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er montert en kasse som fungerer som deler av rekkverk. Kassen er såpass lav at det er fare for fall.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det er håndløper på én side. Det bør vurderes å montere på begge sider. Dette blir opp til neste eier. Det er gjort oppmerksom på forholdene.

Det må av sikkerhetshensyn lage annen rekkverksløsning for å sikre mot fall.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 36 kvm: Entré, toalettrom, trapperom og 2 soverom

2. Etasje:

BRA-i 81 kvm: Stue, kjøkken, soverom, bad og trapperom

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 9 kvm: 2 boder

Standard

Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med malt tak og elektriske varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne/dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilering. Ukjent oppbygging og alder på badet.

Toalettrom 1. etasje:

Flislagt toalettrom utstyrt med toalett. Rommet er av noe eldre årgang.

Innvendige overflater:

Gulv: 3-stavs eikeparkett i alle rom. Flislagt gulv i bad og i toalett-rom.

Vegger: Vegger med malte flater og strukturmaling. Flislagt vegg i trapperom.

Himling: Himlinger med malte flater.

Trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav. Det er montert en kasse som fungerer som del av rekkverket.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber fra 1976. Det er også vannledninger av plast (rør i rør) med rørskap plassert bak vaskemaskin.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Enkelte internrør er skiftet i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad. Deler av anlegget er fra 1976.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2010:

- HTH kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøleskap, frysescap og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Berederrom/Utsifting varmtvannsberedere
- Oppgradering av brannsikkerheten i fellesgarasjene i Bjørnheim Borettslag

2024:

- Rådgivningsbistand, Integrert Byggrådgivning AS
- Skifte av røranlegg, TT-Teknikk AS
- Byggstrøm, EDA Elektro Data Oslo AS
- Utbedring av bunnen av betongsøyler og vegger ut mot kjørebane i øvre og nedre parkerings garasje.
- Wifianlegget i garasjen ble byttet ut for å sikre en mer stabil signalstyrke på laderne.
- Utsifting av åtte brannskap i garasjen.
- Rørfornyelsen var planlagt å starte våren 2024 og avsluttes 2026/2027.
- Vår/sommer 2024 ble derfor garasjeveien og gjesteparkeringen ny asfaltert.
- legge nye varmekabler ved garasje inngangen.
- 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.

2012:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
- Bygningen har malt balkongdør i tre.

Parkering

Med leiligheten medfølger det en fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er opplegg for elbillading i regi av borettslaget.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige AS, polisenummer 93458473

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke oppgitt strømforbruk da eiendommen ikke har vært bebodd av selger.

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 750 000

Omkostninger kjøper

4 750 000 (Prisantydning)

415 383 (Andel av fellesgjeld)

5 165 384 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

5 175 180 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 184 080 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 186 880 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 397 652 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 590 609 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,-

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, garasjeplass, tv/bredbånd, trappevask, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, generell drift og vedlikehold i borettslaget, trappevask m.m

- Totalbeløp felleskostnader: 8 005,45 kr i måneden
- Trappevask: 109,0 kr i måneden
- Felleskostnader: 7 896,45 kr i måneden
- Felleskostnadene økte med 5,3% fra 01.01.2026.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 005

Andel Fellesgjeld

Kr 415 384

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

23.02.2026

Andel fellesformue

Kr 22 930

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjørnheim Borettslag

Organisasjonsnummer

951555738

Andelsnummer

33

Om borettslaget

Bjørnheim Borettslag i Oslo kommune består av 382 andelsleiligheter. Organisasjonsnummeret er 951555738 og forretningsfører er OBOS. Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/bjornheim>.

Borettslaget er sameier i Sameiet Furuset Vaktmestersentral hvor andelen er 16,93 %. Fra 01.05.2025 ble borettslaget tilknyttet Frode Gran Service AS etter at Furuset Vaktmestersentral ble lagt ned. Det er en avtale med Renholdsbyrået AS om vask av trappeoppganger og fellesarealer. Storstua kan leies ved å booke tid via Vibbo eller ved å ta kontakt med styret. Styret har også fått en snekker til å lage noen ekstra kjellerboder til utlån.

Vedtatte saker:

- Bjørnheim Borettslag selger sine aksjer i Gransdalen 29.
- Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
- Styret i Bjørnheim Borettslag skal i perioden invitere beboere til beboermøter.
- Det nyvalgte styret undersøker med Gransletta borettslag om hvilken effekt kameraovervåkingen har ved deres brønner.
- Det nye styret kontakter et egnet firma som kan komme med et løsningsforslag og et økonomisk overslag over hva tiltaket kan koste. Det nye styret må deretter vurdere om borettslagets økonomi tilsier om dette kan gjøres.
- Sak vedrørende MC-parkering utendørs ved gjesteparkeringen vedtas.
- Endre vedtekter for å tillate oppbevaring av takstativ og henge takboks på vegg ved egen parkeringsplass.
- Endre vedtektene for at man kan kunne bestemme selv hvordan man disponerer sin egen parkeringsplass, forutsatt at gjenstander nevnt i sak 26 (takstativ, sykkelstativ, takboks) og kjøretøy med naturlig tilbehør er tillatt.
- Tillegg til vedtektene om at andelseier plikter å søke styret ifm. rehabilitering av bad.
- Tillegg til husordensregler om at andelseier plikter å søke styret ved oppussing av bad.
- Husordensreglene om kontakt mellom styret og beboerne oppdateres.
- Husordensreglene om konsekvenser ved brudd på reglene oppdateres.
- Punkt om Furuset Vaktmestersentral slettes i vedtektene.

Pågående saker:

- Felleskostnadene øker med 5,3 % fra 01.01.2026.
- Rørfornying er planlagt å starte våren 2024 og avsluttes 2026/2027. Styret har gjort avtale med Petter Norman Hansen, Integrert Byggrådgivning som borettslagets prosjektleder.
- Styret jobber med en oppdatert versjon av det heftet som tidligere har vært utlevert til alle beboere.

- Per 23.04.25 venter styret fortsatt på svar fra kommunen angående søknaden om innglassing av verandaer.
- Styret har registrert at enkelte av steniplatene på fasadene både har sprukket og er i ferd med å løsne. Styret vil med hjelp fra Frode Gran gjennomføre en befaring og se på muligheter for å kunne utføre tiltak.
- Styret har hatt en gjennomgang med mål om å merke alle garasjeplassene på nytt med leilighetsnummer.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 11515011, Husbanken
 Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Rentesats per : 4.12% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 0
 Saldo per 23-02-2026: kr 100038237.00
 Andel av saldo: kr 312228.91
 (siste termin 01-01-2041)
 Flytende rente rente
 IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208332368, OBOS Boligkreditt AS
 Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Rentesats per : 4.99% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 0
 Saldo per 23-02-2026: kr 33054435.00
 Andel av saldo: kr 103154.85
 (siste termin 30-09-2054)
 Flytende rente rente
 IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

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

Årsresultat for 2024: -2 527 549,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnadene øker med 5,3% fra 01.01.2026.

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

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

Opprette dedikerte plasser for motorsykler i garasjen.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Salg av Gransdalen 29: Bygningsmassen og tilhørende infrastruktur er i forfall og vil kreve større investeringer for å innhente vedlikeholdsetterslepet.

Forslag om varmekabler i bakken fra nedre- og opp Høybråtenveien.

Forslag om ny trapp mellom Høybråtenveien 31 og 33.

Forslag om tilgang til gjesteparkering for ansatte i Bjørnheim Barnehage.

Forslag om montering av fartsdempere i fellesgarasjer og på gangveier.

Forslag om videoovervåking av avfallsbrønnene.

Forslag om oppgradering av brannsikkerheten i fellesgarasjene.

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

Styregodkjennelse

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Generelt er det ikke tillatt å holde dyr i Bjørnheim Borettslag. Dyrehold tillates kun i henhold til Lov om burettslag § 5-11. Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere. Lufting av hund og katt er ikke tillatt på borettslagets område. Båndtvangen

gjelder hele året for hunder og katter i Bjørnheim Borettslag. Regelen om fjerning av ekskrementer gjelder uavkortet. Ved gjentatte klager over mislighold ved beboers dyrehold, kan styret nekte videre dyrehold. Eier av dyr er erstatningspliktig for skader dyret forårsaker.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikeholdsplikt

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

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftninger.

Dette gjelder rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmen og egen tilkopleing til felles infrastruktur for lading av el-biler.

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

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

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

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

Andelseieren skal holde sin boenhet fri for insekter og skadedyr.

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

Andelseier plikter å søke styret ifm. rehabilitering av bad.

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

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

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

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

Varmeovnene skal holde vinduene fri for å is i vinterhalvåret, samt unngå fuktskade på vindusveggen og vinduskarmen.

Skader i denne sammenheng vil være beboers sitt ansvar.

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

Eier må sørge for å holde garasjeplassen fri for avfall.

Dugnad

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 927 i Oslo kommune. Andelsnr. 33 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:

301/107/927:

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: 14380 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:107 Bnr:322

17.11.1975 - Dokumentnr: 927044 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr.107 bnr.928.

04.07.1977 - Dokumentnr: 14649 - Best om garasje/parkering

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ny boligblokk datert 29.08.1980.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 30.10.2013.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold. Det var opprinnelig to soverom i 2.etasje, det ene er gjort om til del av stue. Dette medfører ikke søknadsplikt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.08.1980.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Dødsbo

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

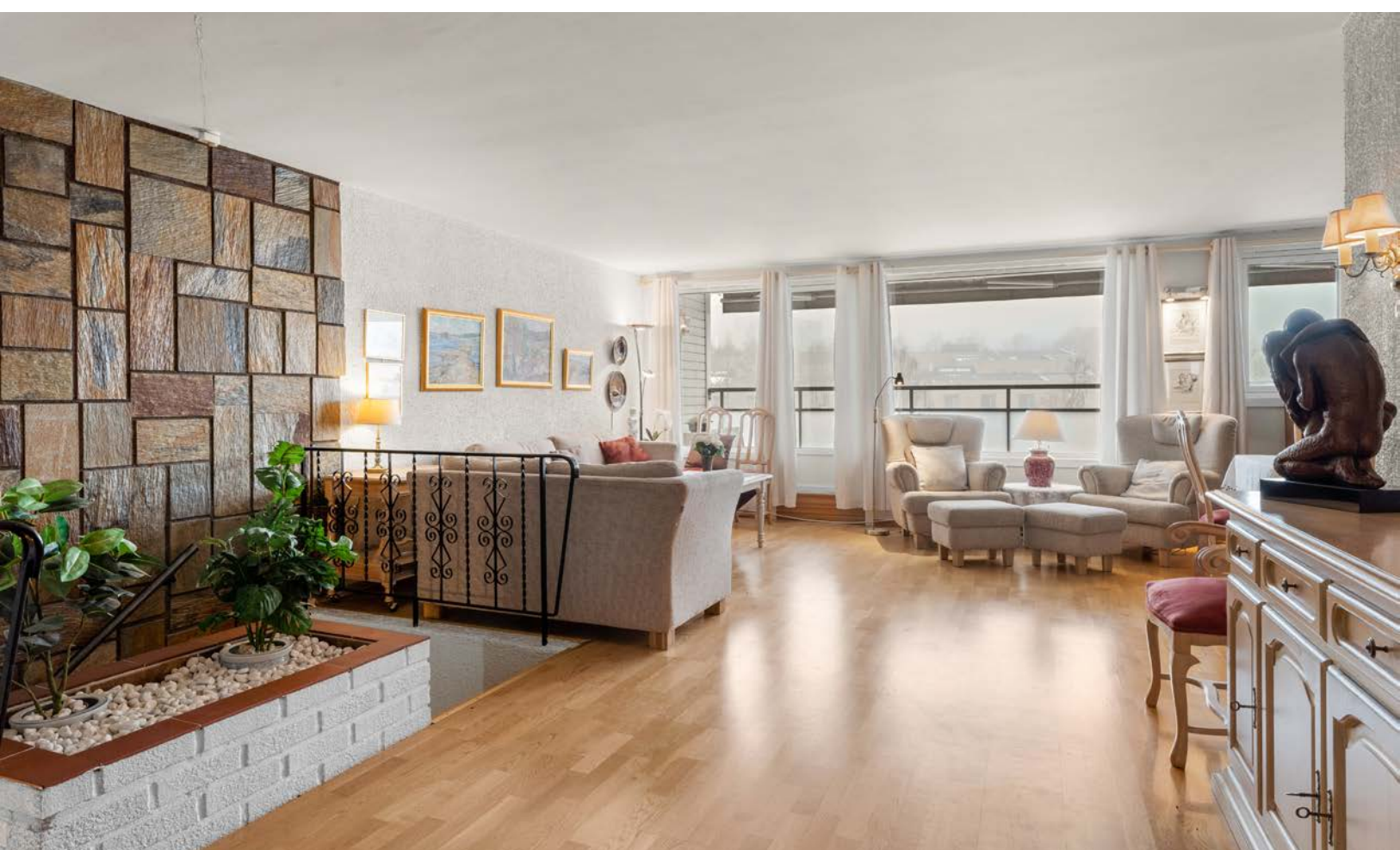
Ove Kristian Midtskog
Salgsleder / Eiendomsmegler
ove@aktiv.no
Tlf: 480 34 444

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.03.2026





























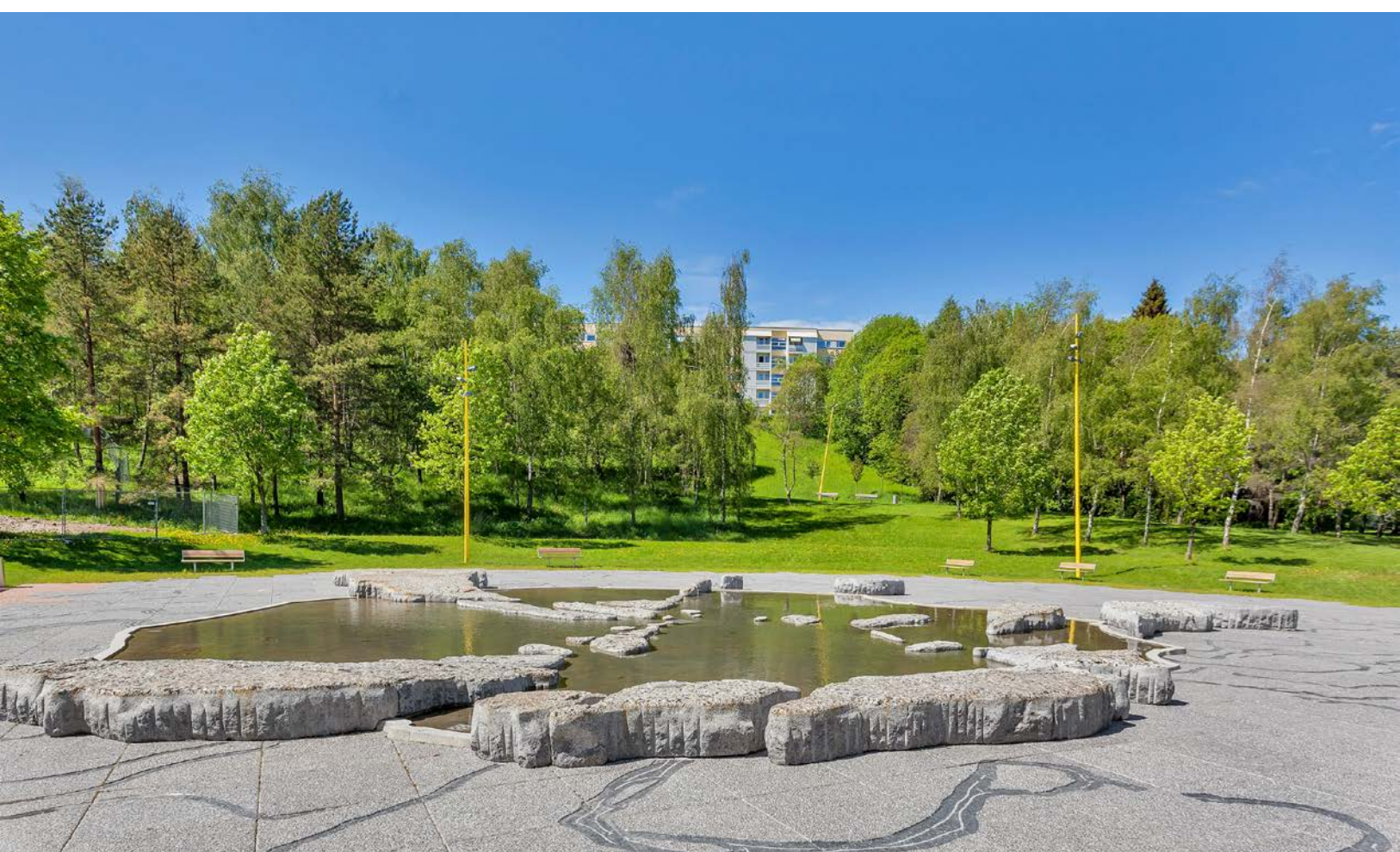




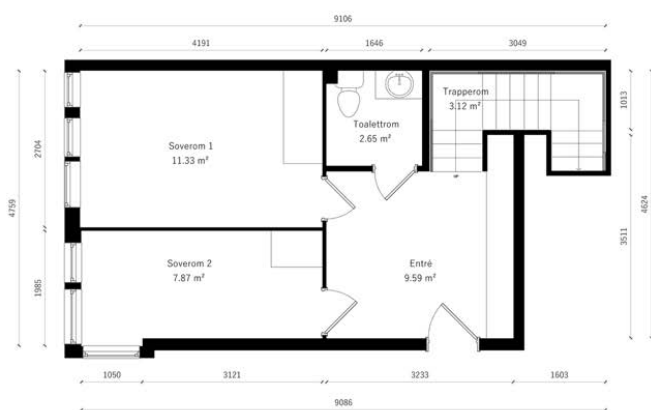








Plantegning



Høybråtenveien 31B

1.Etasje



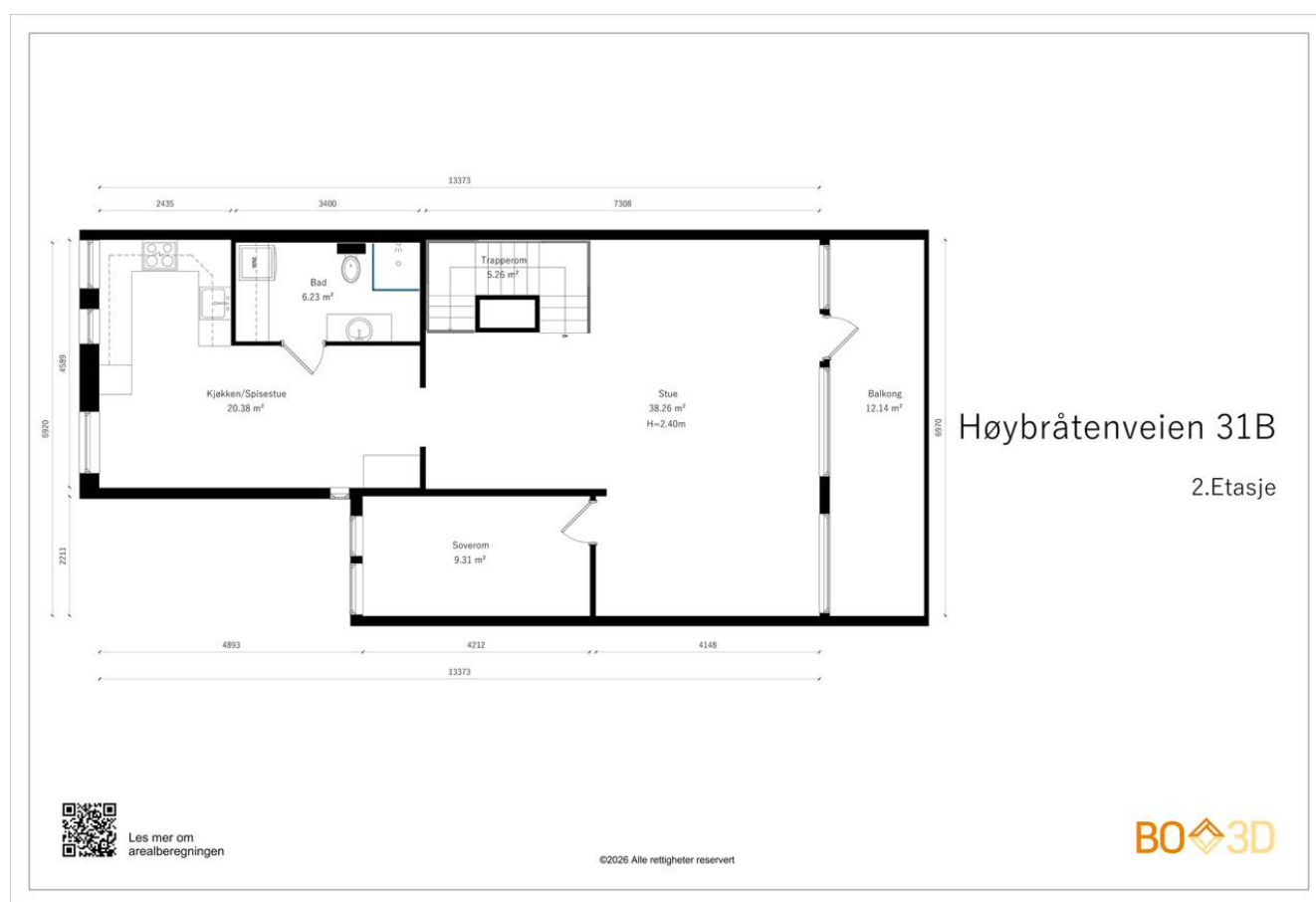
Les mer om
arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO 3D

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

Plantegning



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Høybråtenveien 31B , 1055 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 107, bnr. 927

Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 18554-1885

Eiendomsverdi ref nr: MK3355

Autorisert foretak: West Takst og Rådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Blom Kjerulf



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Christian Blom Kjerulf

cbk@taksthuset.no

920 34 854

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det henvises til rapportens enkelte poster med vurderinger og tilstandsgrader.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Småhus fundamentert med betongsåle. Ukjent byggegrunn. Fasader med platekledning. Flatt tak tekket med sveiset folie e.l.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

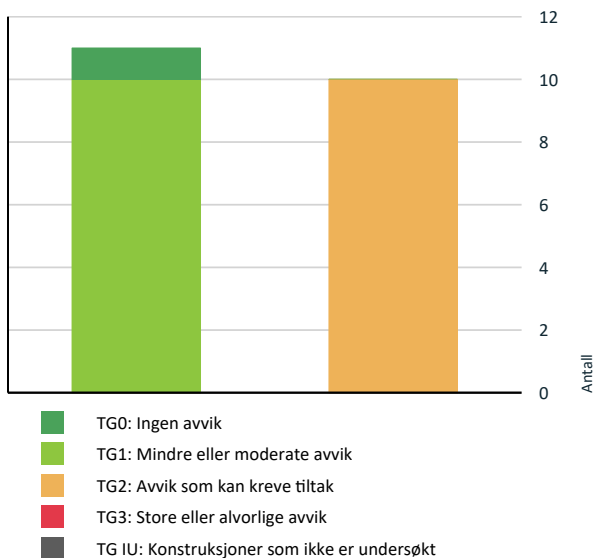
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er tilsendt tegninger for 1. etasje. 2. etasje er ikke vurdert opp mot org. tegning

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stuen til vest/ sydvest-vendt balkong i betongkonstruksjon. Gulvet er flislagt og det er vegghengt utelampe. Rekkverk i pulverlakkert aluminium med frosted glass.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

3-stavs eikeparkett i alle rom. Flislagt gulv i bad og i toalett-rom.

Vegger med malte flater og strukturmaling. Flislagt vegg i trapperom

Himlinger med malte flater.

Overflater er alltid utsatt for normal slitasje som innebærer riper, hakk og evt. skjolder som et resultat av normal bruk og slitasje. Det bemerkes kun større avvik som må anses som slitasje utover normal slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har betongtrapp. Trinnene er belagt med laminatbord.

Årstall: 1976



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Dører av noe eldre årgang, men har normalt god funksjon befaringsdagen

Årstall: 1976

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent oppbygging og alder på badet. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er i område under benk og mot dusj motfall på ca 3mm. Øvrige områder under benk er ikke sjekket grunnet vaskemaskin og skuffekommode. Stedvis under anbefalt fallforhold på øvrig deler av gulv

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er greit fall i dusjonen, men et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Motfall



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er synlig mansjett i sluket, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Det vil i så fall kunne si noe om alder og utførelse/ oppbygging. Uten dokumentasjon er det vanskelig for takstingeniøren å gjøre en fullverdi vurdering og det vil være usikkerheter knyttet til bad uten dokumentasjon. Det anbefales derfor grundigere undersøkelse.



2. ETASJE > BAD

📌 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Antydning til skade på skapvanger og det mangler drenshull for innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skapvanger trenger lokale utbedringer for å hindre eskalering av svelleskade.

Det bør etableres hull for sisternen slik at evt lekkasjevann raskt blir oppdaget. Dagens løsning vil lage skade i tilliggende konstruksjoner ved en evt lekkasje.



Mangler drenshull



Antydning til svelling

2. ETASJE > BAD

📌 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Mangler luftespalte ved døren

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hjørnet til høyre for døren. Fuktmåling (rf%) i konstruksjonen ble målt til 22%.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med fabrikkklakkerte profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrert ovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og nedfelt induksjon koketopp. Takhøye overskap.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

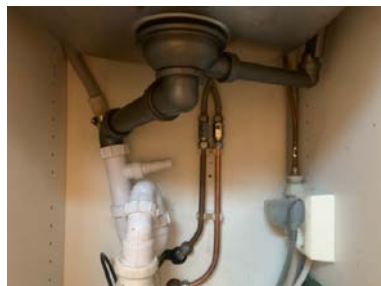
Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Røropplegget i kjøkkenet

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Ventilator over kokesone

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt toalettrom utstyrt med wc og toalett

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalett-rommet er av noe eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

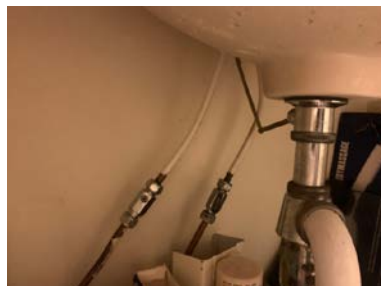
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det fungerer fint i dag, men skader kan plutselig skje som følge av alder. Det bør påregnes oppgradering innen rimelighetens tid.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde



Org rør fra byggeår



Mangler luftespalte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Plassert bak vaskemaskin

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Enkelte internrør skiftet i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad.

Det gjøres oppmerksom på at det meste av røranlegget er skjult i konstruksjoner og dermed ikke mulig å kontrollere og derfor begrenset vurdert. Disse rørene er basert på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang utstyrt med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Uvisst

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja Påvist en løs stikkontakt på vegg mot bad. Løs ledning foran balkongdøreren. Dette er svært uheldig.

Elektriker må tilkalles.

Anbefalingen om utvidet el-kontroll gis på bakgrunn av avdekte avvik og/eller en helhetsvurdering som tar alder på anlegget i betraktning - her manglende dokumentasjon og ukjent historikk.



Løs ledning

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er montert en kasse som fungerer som deler av rekkverk. Kassen er såpass lav at det er fare for fall.

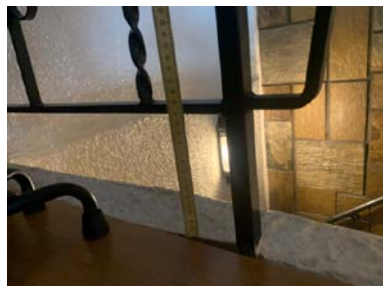
Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det er håndløper på én side. Det bør vurderes å montere på begge sider. Dette blir opp til neste eier. Det er gjort oppmerksom på forholdene.

Det må av sikkerhetshensyn lage annen rekkverkløsning for å sikre mot fall.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

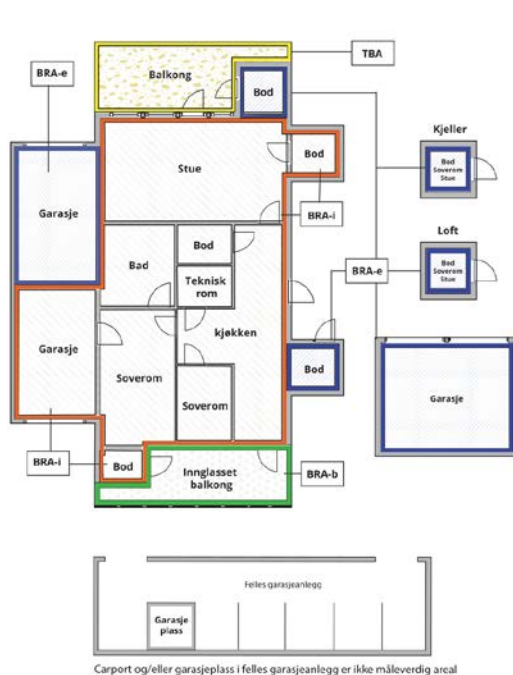
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	36			36	
2. etasje	81			81	12
Kjeller		9		9	
SUM	117	9			12
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, soverom 2, toalettrom, trapperom		
2. etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad, trapperom		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

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

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder. Bodene er merket med nr. 351 og 355.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er tilsendt tegninger for 1. etasje. 2. etasje er ikke vurdert opp mot org. tegning

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Christian Blom Kjerulf	Takstingeniør
	Ingrid Storløkken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	927		0	9135.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Høybråtenveien 31B

Hjemmelshaver

Bjørnheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1033/BJØRNHEIM BORETTSLAG	951555738	1033	Obos	Larsen Kjell

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
33	64 900	22 930	419 338

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles opparbeidet tomt med bl.a plen og prydbusker. Asfalterte internveien til oppgangene

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.02.2026	Informasjon om felleskostnader, likningstall, forsikringsselskap m.m.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.02.2026	Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som viste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tilsendt av megler pr. mail.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anders Storløkken

Ingrid Storløkken

Boligen

Høybråtenveien 31B
1055 OSLO

0301-107/927/0/0

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Ingen kjente feil



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

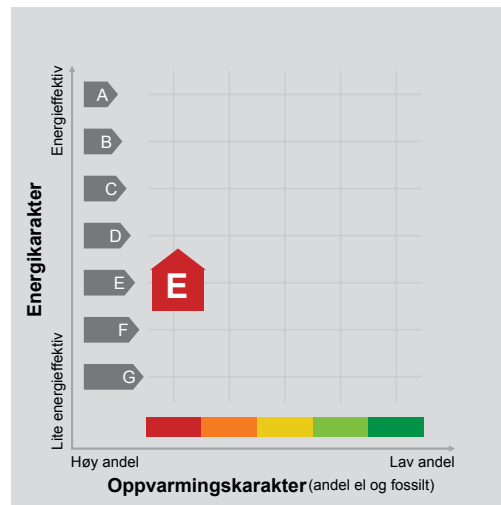
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BJØRNHEIM BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	1055
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	926
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80733577
Merkenummer	Energiattest-2025-216262
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Høybråtenveien 31B - Nabolaget Bjørkheim - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Husdyreiere



Offentlig transport

Høystakkveien Linje 64	5 min 0.4 km
Furuset Linje 2	9 min 0.7 km
Haugenstua stasjon Linje L1	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.6 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	7 min 0.5 km
Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	4 min 0.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	8 min 2.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	12 min 5.1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 6.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



Naboskapet

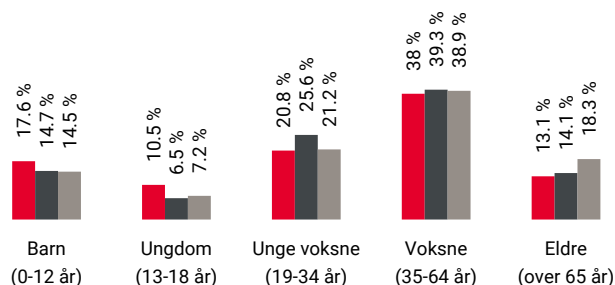
Høflige 59/100



Kvalitet på skolene

Bra 50/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bjørnheim barnehage (1-5 år) 50 barn	2 min 0.2 km
Gransletta barnehage (0-5 år) 81 barn	4 min 0.4 km
Christiania Barnehave Høybråten (1-5 ... 55 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Joker Høybråten Post i butikk, søndagsåpent	12 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



3. Buss



Trafikk

Lite trafikk 84/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100



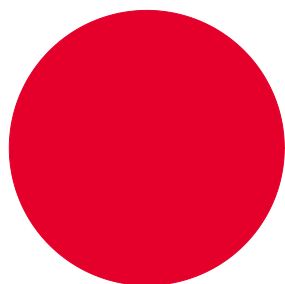
Støynivået

Lite støynivå 78/100

Sport

⚽ Furuset idrettshall	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.6 km	
⚽ Haugen skole	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
🏊 Actic Furuset Senter	7 min	🚶
🏊 Mudo Furuset	9 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Gode naboer. Store grøntområder.»

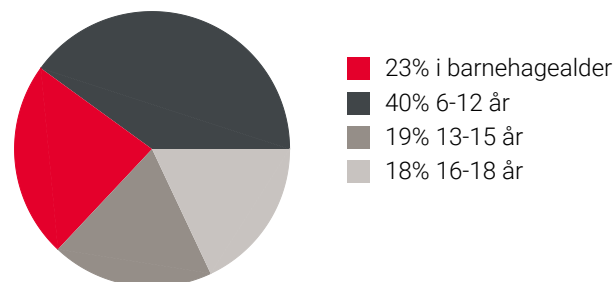
Sitat fra en lokalkjent



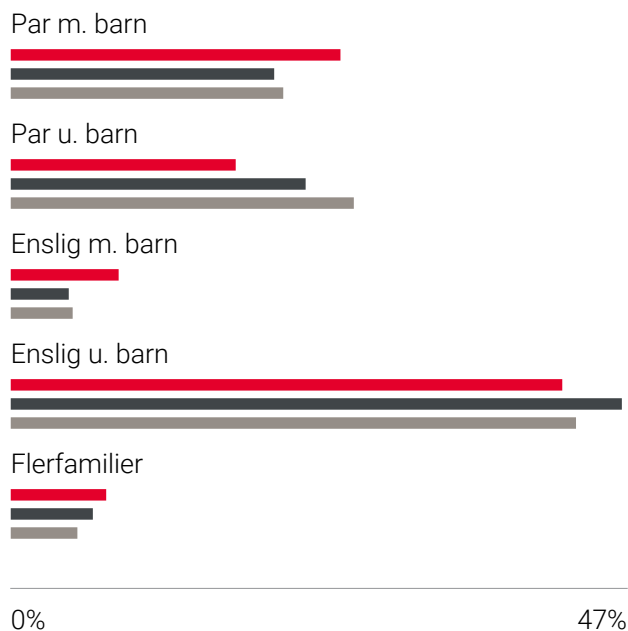
Varer/Tjenester

📍 Furuset Senter	7 min	🚶
📍 Vitusapotek Furuset	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 47%

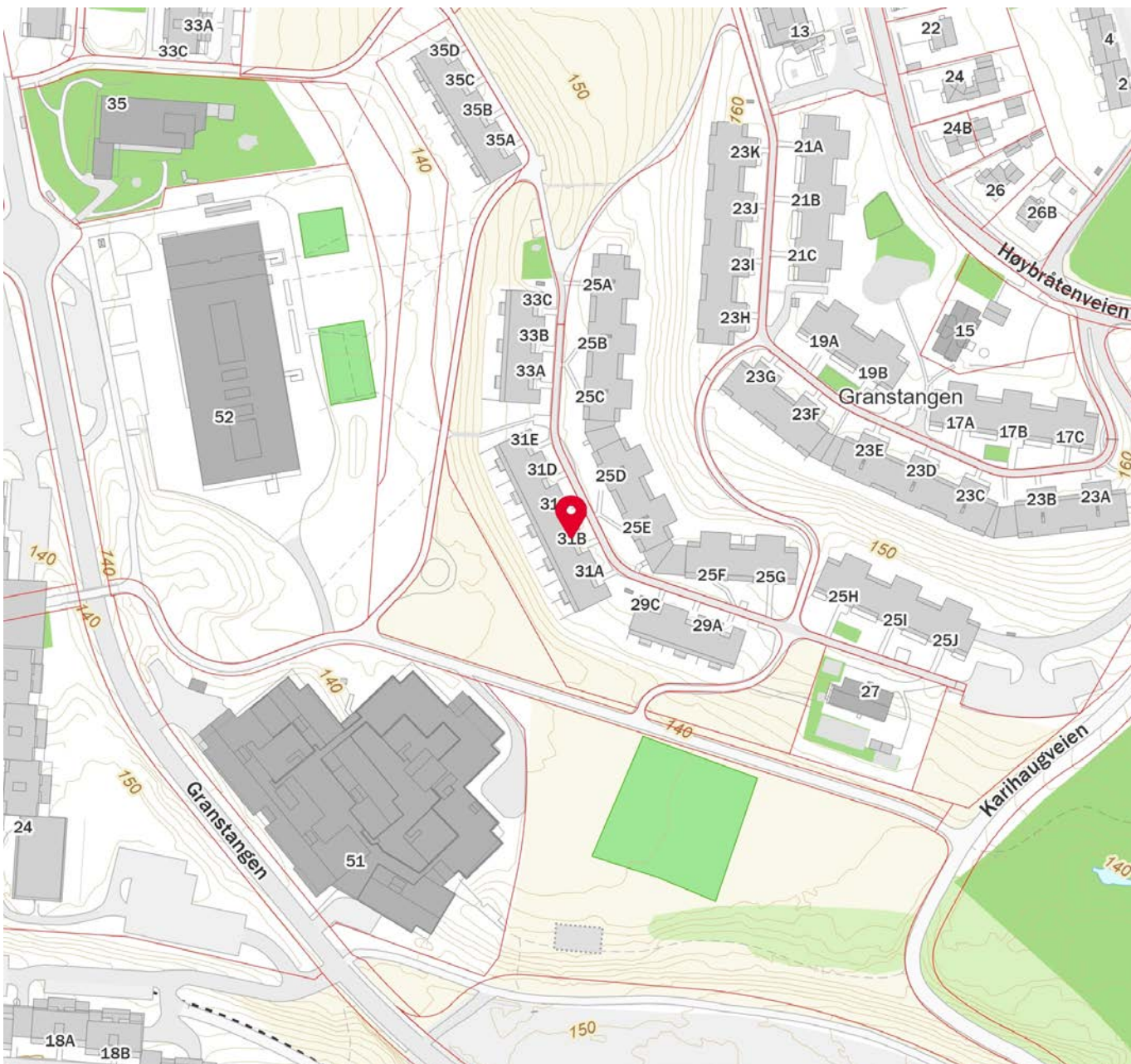
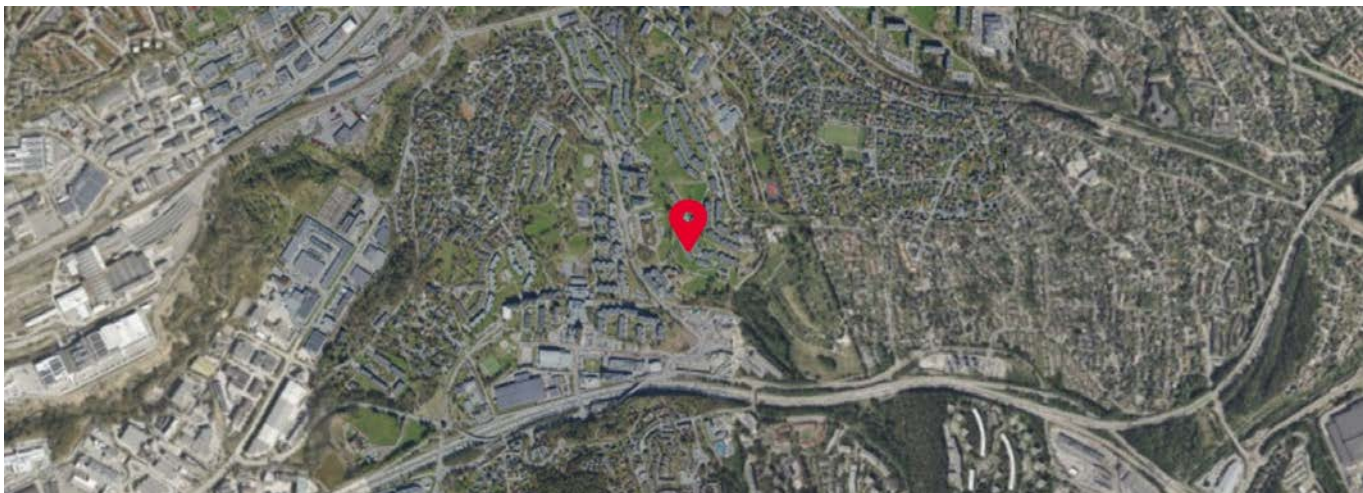
■ Bjørkheim
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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



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



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

Deres ref.: 1104260017 . Vår ref.: 0452-1-1033

Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: BJØRNHEIM BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 951555738
Andelseier: Larsen (bo), Kjell
Medeier:
Leilighetsnummer: 1033
Adresse: Høybråtenveien 31 B, 1055 OSLO
Andelsnummer: 33
Gnr. 107
Bnr. 927

Borettsinnskudd: Kr. 64 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93458473.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11515011
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,12%
Restsaldo	100 038 237,00
Innfrielsesdato:	01.01.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98208332368

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	33 054 435,00
Innfrielsesdato:	30.09.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 005,45,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	109,00	
Felleskostnader	7 896,45	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 033,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 480,-
Annen formue:	22 930,-
Gjeld:	419 338,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11515011
Restsaldo:	312 228,91
Kapitalkostnader:	2 355,36
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208332368
Restsaldo:	103 154,85
Kapitalkostnader:	564,44
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 415 383,76,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

HUSORDENSREGLER FOR BJØRNHEIM BORETTSLAG
Revidert 2.mars 2020

Innhold

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

1 Formålet med husordensreglene

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

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

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

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

2 Generelle fellesregler:

2.1 Informasjon om hvem som bor i boenheten:

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

2.2 Bruk av fellesrom

Ingen fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre beboere.

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

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

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

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

Sjenerende opphold i trapperom eller i kjellerganger er ikke tillatt.

2.3 Fremleie eller bruksoverlating

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

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

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

2.4 Dyrehold

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

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

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

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

Eier av dyr er erstatningspliktig for skader dyret forårsaker.

2.5 Vedlikehold av leiligheten

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

Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkludert arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør. Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukningsapparat og røykvarsler i stand.

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

2.6 Vask av trapper og ganger

Trappevasken utføres av innleid firma en gang pr uke.

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

2.7 Vakt hold - særskilt overvåking

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

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

2.8 Fellesanlegg for tv og radio

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

2.9 Kontakt mellom beboerne og styret

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

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

Dette gjelder blant annet:

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

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

Skader/hendelser som krever rask utedring

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

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

Facebookside:

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

Konfidensialitet

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

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

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

Skriftlige henvendelser til styret sendes til

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

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

2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene

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

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

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

2.11 Furuset vaktmestersentral:

Borettslaget er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen.

Ta kontakt med vaktmestersentralen for:

- Bestilling av nøkkelbrikker
- Garasjeåpner
- Leie av Storstua

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

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

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

3 Utvendige områder

3.1 Generelt:

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

3.2 Plener og beplantning:

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

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

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

3.3 Montering av gjerder/levegger:

Oppsetting av gjerder krever styrets godkjenning.

3.4 Gangveiene:

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

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

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

3.5 Gjesteparkering:

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

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

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

3.6 Ro utendørs:

Uteområdene må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.

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

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

3.7 Bruk av balkonger / terrasser og vinduer

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

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

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

Det er ikke tillatt å sette opp 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 forsikringssak.

4.5 Garasjene:

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

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

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

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

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

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

Garasjefeing/vask

Alle motorkjøretøyet må fjernes når det kommer oppslag om garasjefeing.

Vedtekter for Bjørnheim borettslag organisasjonsnummer 951555738

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

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsberettigede

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

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

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres

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

3-3

3.3 Behandlingsregler og frister

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

3.4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til

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

4. 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-antenn, parabler, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

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

8.2 Styrets oppgaver

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 452

BJØRNHEIM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJØRNHEIM BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. desember kl. 09:00 og lukker 12. desember kl. 09:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon

Analoge stemmer leveres til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Salg av Gransdalen 29

Med vennlig hilsen,

Styret i BJØRNHEIM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gunn Wibeche Lyseggen og Frank Roger Heimen 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

Salg av Gransdalen 29

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bjørnheim borettslag eier 209 aksjer i Gransdalen 29. For at Bjørnheim ikke skal komme i økonomiske utfordringer med mer kostnader ifm. driftsutfordringer og økte vedlikeholdskostnader for bygget, og særlig etter at Furuset vaktmestersentral gikk konkurs 1.5.25 har styret vedtatt at Gransdalen 29 må selges. Kostnadene for å få bygget i godkjent stand vil i så måte være så kostnads krevende at dette vil gå utover driften og vedlikeholdet i Bjørnheim. Derfor har styret vedtatt å frigjøre kapital ved å selge bygget.

På denne bakgrunn må styret ha 2/3 dels flertall i en ekstra ordinær elektronisk generalforsamling, og anmoder derfor til at andelseiere samtykker til salg av Gransdalen 29.

- **Driftsutfordringer:** Bygningsmassen og tilhørende infrastruktur som elektro, heis, ventilasjon, varme, vann, avløp og sanitær samt branntekniske installasjoner er i forfall på grunn av elde, bruksslitasje og vedlikeholds-historikk. Dette kan føre til hyppigere driftsavbrudd og behov for akutte reparasjoner.
- **Økte vedlikeholdskostnader:** For å opprettholde drift og en tilfredsstillende standard og funksjon, vil bygget kreve større investeringer for å innhente vedlikeholdsetterslepet. Dette inkluderer større rehabilitering og oppgradering for å møte dagens ytelseskrav og behov.

Salget av aksjene i Gransdalen 29 anses som finansinntekt, og skattelegges deretter. Den enkelte andelseier vil kunne oppleve at sin andel av inntekter på tredjepartsopplysningene fra borettslaget påvirkes av dette salget.

Forslag til vedtak

Byggets tekniske tilstand og tilhørende infrastruktur er i forfall på grunn av alder, slitasje og vedlikeholds historikk. Dette krever betydelige investeringer for vedlikehold. Når behovet for å eie bygget for vaktmestersentralen opphører, er det aktuelt for sameierne/aksjonærer å selge bygget for å unngå store økonomiske tap.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å selge sin del i bygget for å unngå økonomisk tap og anmoder andelseiere i Bjørnheim å stemme ja til salg av bygget.

Forslag til vedtak

Bjørnheim Borettslag selger sine aksjer i Gransdalen 29

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.12.25

Selskapsnummer: 452 Selskapsnavn: BJØRNHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Anders Nicolai Trætteberg er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Gunn Wibeche Lyseggen og Frank Roger Heimen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Salg av Gransdalen 29

Bjørnheim Borettslag selger sine aksjer i Gransdalen 29

☐ For

☐ Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BJØRNHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951555738

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. desember kl. 09:00 til 12. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 92.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Gunn Wibeche Lyseggen og Frank Roger Heimen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Salg av Gransdalen 29

Bjørnheim borettslag eier 209 aksjer i Gransdalen 29. For at Bjørnheim ikke skal komme i økonomiske utfordringer med mer kostander ifm. driftsutfordringer og økte vedlikeholdskostnader for bygget, og særlig etter at Furuset vaktmestersentral gikk konkurs 1.5.25 har styret vedtatt at Gransdalen 29 må selges. Kostnadene for å få bygget i godkjent stand vil i så måte være så kostnads krevende at dette vil gå utover driften og vedlikeholdet i Bjørnheim. Derfor har styret vedtatt å frigjøre kapital ved å selge bygget.

På denne bakgrunn må styret ha 2/3 dels flertall i en ekstra ordinær elektronisk generalforsamling, og anmoder derfor til at andelseiere samtykker til salg av Gransdalen 29.

- **Driftsutfordringer:** Bygningsmassen og tilhørende infrastruktur som elektro, heis, ventilasjon, varme, vann, avløp og sanitær samt branntekniske installasjoner er i forfall på grunn av elde, bruksslitasje og vedlikeholds-historikk. Dette kan føre til hyppigere driftsavbrudd og behov for akutte reparasjoner.
- **Økte vedlikeholdskostnader:** For å opprettholde drift og en tilfredsstillende standard og funksjon, vil bygget kreve større investeringer for å innhente vedlikeholdsetterslepet. Dette inkluderer større rehabilitering og oppgradering for å møte dagens ytelseskrav og behov.

Salget av aksjene i Gransdalen 29 anses som finansinntekt, og skattelegges deretter. Den enkelte andelseier vil kunne oppleve at sin andel av inntekter på tredjepartsopplysningene fra borettslaget påvirkes av dette salget.

Forslag til vedtak

Byggets tekniske tilstand og tilhørende infrastruktur er i forfall på grunn av alder, slitasje og vedlikeholds historikk. Dette krever betydelige investeringer for vedlikehold, Når behovet for å eie bygget for vaktmestersentralen opphører, er det aktuelt for sameierne/aksjonærer å selge bygget for å unngå store økonomiske tap.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å selge sin del i bygget for å unngå økonomisk tap og anmoder andelseiere i Bjørnheim å stemme ja til salg av bygget.

Forslag til vedtak:

Bjørnheim Borettslag selger sine aksjer i Gransdalen 29

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: To tredjedels (67%)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Høybråtenveien 31B
1055 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ove Kristian Midtskog

Telefon: 480 34 444
E-post: ove@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre