

Mellombølgen 10



Velkommen til

Mellombølgen 10



Salgsoppgaven produsert 17. juli 2025

LAMBERTSETER

Delikat og lys 2-roms med hyggelig sydvestvendt balkong på 7m² -Bad fra 2023 -Peis -TV/Internett inkl.-God beliggenhet

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	77 966,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 987 528,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 681,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1956

Megler	Amalie Sofie von Ahnen
Telefon	478 23 468
E-post	a.ahnen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Mellombølgen 10!

- En delikat 2-roms leilighet i 2. etasje, sentralt beliggende på populære Lambertseter. Her bor du med kort gangavstand til Lambertseter senter, som byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med nærhet til dagligvarebutikker, kollektivtransport og treningssentre - alt du trenger i hverdagen, rett i nærheten

- Kvaliteter:
- -Sydvestvendt balkong på ca. 7 m²
- -Bad pusset opp i 2023
- -Rørfornying i regi av borettslaget i 2023
- -Stemningsfull peis fra 2001
- -Piperehabilitering i 2021
- -Vinduer og balkongdør fra 2014
- -Tre tilhørende boder
- -Lave kjøpsomkostninger
- -Ingen dok. avgift
- -Parkeringsplasser og garasjeplasser leies ut etter ventelister*
- -Borettslaget er veldrevet og med pent opparbeidede fellesarea

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	70 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

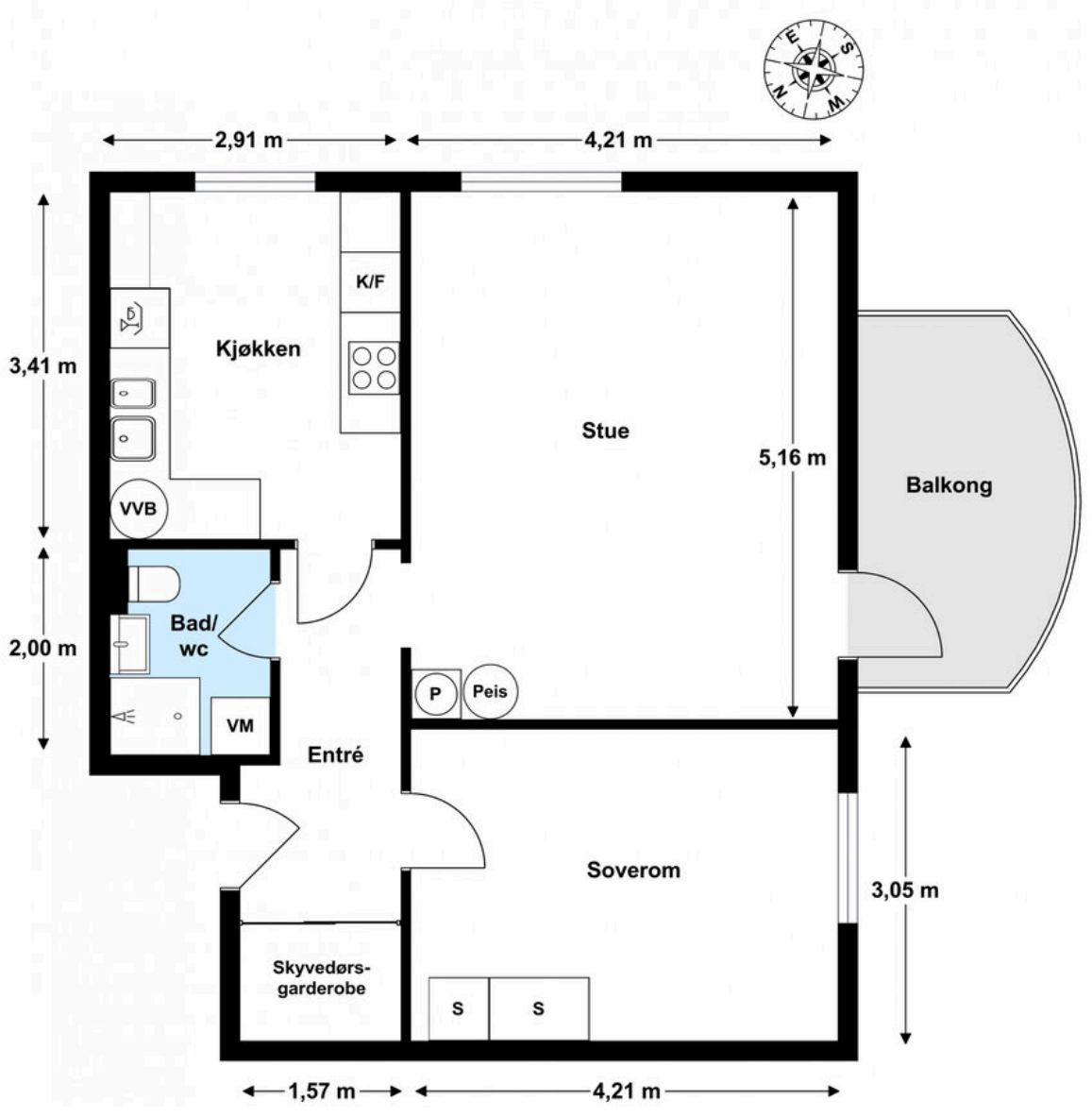
2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad/wc, kjøkken, stue og soverom.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 8 kvm.

Mellombølgen 10

2. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS






































HAN SUYIN















Informasjon

Mellombølgen 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0242/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Mellombølgen 10, 1157 OSLO
Gnr 159, bnr 129 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 210 i Blåfjellet Borettslag, org.nr. 951218723

Selger
Reidun Martol

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
77 966,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 977 966,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 987 528,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 996 828,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad/wc, kjøkken, stue og soverom.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 4 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, bad/wc, kjøkken, stue og soverom.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré med parkett på gulvet, som gir et godt førsteinntrykk. Den romslige skyvedørsgarderoben sørger for praktisk og god oppbevaringsplass til yttertøy og sko.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen fremstår lys og luftig med store vindusflater som gir rikelig innslipp av naturlig lys. Den åpne planløsningen gir flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-løsning og spisebord. Gulvet er belagt med stilfullt laminat, og veggene er malt i delikate, moderne fargetoner – et flott utgangspunkt for å sette ditt eget preg. En stemningsfull vedovn fra 2001 bidrar med både varme og hygge på kalde dager. Plisségardiner er montert på stuevinduet og balkongdøren.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt balkong på ca. 7 m^2. I vår- og sommerhalvåret fungerer balkongen som en naturlig forlengelse av stuen – ideell for avslappende stunder med familie og venner. Her har du rikelig med plass til utemøbler, beplantning og gassgrill, slik at du enkelt kan skape din egen koselige uteoase.

SEPARAT KJØKKEN:
Flott Norema-kjøkken fra 2008 med god skap- og benkeplass. Innredningen har hvite profilerte fronter, vitrineskap og laminert eike benkeplate. Planlimt rennebeslag med oppvask- og skyllekum i rustfritt stål samt ettgreps kjøkkenarmatur. Over kjøkkenbenken er det flislagt vegg og benkebelysning under overskapene. Det er opplegg og plass for oppvaskmaskin (denne fungerer ikke per i dag), samt avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. 120-liters varmtvannsbereder fra 2015 er plassert i hjørneskap. Gulvet er belagt med parkett.

SOVEROM:
Soverommet er både romslig og innbydende, med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og de lyse fargevalgene på veggene bidrar til en rolig og behagelig atmosfære.

Her ligger alt til rette for å skape et lunt og personlig soverom. Rommet har også svært god oppbevaringsplass i et romslig garderobeskap. Gulvet er belagt med parkett.

BADEROM:
Delikat og moderne baderom, flislagt og oppgradert i regi av selger i 2023, selve rørfonyelsen er gjort i regi av borettslaget i 2023. Badet har behagelig gulvvarme og downlights i himlingen, som skaper en lun og innbydende atmosfære. Innredet med vegghengt toalett og innebygget sisterne, samt stilren servant med hvite høyglans fronter, porselenservant, ettgreps armatur og speilskap med integrert belysning. Praktisk dusjhjørne rett på gulv med foldedører i glass, dusjbatteri og hånddusj. Det er opplegg og plass til vaskemaskin.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 8 m^2, i tillegg til to kjellerboder på omtrent 2,0 m^2 og 2,1 m^2. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brann- og lydklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull fra 1985 (Scadania, B30/30db).
Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2013.
Balkongdør: Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2013.
Overflater, etc.: Parkettgulv i entré, soverom og kjøkken. Laminatgulv i stue. Fliser på baderom. Vegger: Hovedsakelig malt tapet og malte slette flater. Himlinger: Malt puss/betong i alle rom unntatt bad/wc.
Innerdører: Malt finérdør til soverom. Malt tredør med glassfelt til kjøkken. Hvit glatt innerdør til bad/wc.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.
Elektrisk anlegg: 40 A hovedsikring, jordfeilbryter for bad/wc og 5 fordelingskurser med automatsikringer.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner og vamekabler på bad/wc.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2023: Bad/wc ble rehabilitert (utført av Murmester J Ludvigsen AS, Rødnes Rør & Bad AS og Linje Elektro AS)
2023: Rehabilitert avløpsrør (soil) med innvendig strømpeløsning i regi av borettslaget (utført av Olimb)
2021: Byttet peis (utført av Peisforum)
2015: Byttet varmtvannsbereder
2015: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Hafslund Nett, sak avsluttet)
2015: Lagt parkettgulv i entré, kjøkken og soverom
2014: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2009: Byttet panelovner (utført av Svein Aasen Elektro AS)

2008: Satt inn Norema kjøkken.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad utført i 2023 av murmester J Ludvigsen AS. Strømpeløsning soilrør utført av Olimb i regi av borettslaget i 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet sluk og lagt membran ifm oppussing av bad i 2023.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Ludvigsen har dokumentert arbeidet utført i 2023.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet peisovn, Jøtul, Dovre Peisforum i 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 på bad - nytt elektrisk utstyr som stikk-kontakter, downlights etc. - Ludvigsen 2008 på kjøkken - nytt elektrisk utstyr som stikk-kontakter etc ifm utskifting av kjøkken, samt en ny kurs - utført av Haulan Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja

Når ble kontrollen utført?
2015

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Obos/Blåfjell har satt opp ladestasjoner ifm parkeringsplassene som man kan leie.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb har laget strømpeløsning på alle

soil og sluk, bunn- og uttrekksledninger i hele borettslaget i 2022

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Svein Aasen skiftet panelovner i 2009 Bytte av vinduer og balkongdør i 2015 fra Nordan, i regi av borettslag

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Stikkprøver i hele borettslaget i 2022- 2023. Generalforsamlingsvedtak fra 2024 om at Styret gjennomfører tiltak ihht WHO og DSA ved behov. Gjelder ikke denne boenhet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv: Litt dårlig trekk i pipa, egne retningslinjer med tips foreligger fra borettslaget.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Vannet rant sakte/tett sluk, men rørfornyingsprosjektet har løst problemet.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann har akkurat vært på befaring, legges vedlagt i salgsprospekt. Boligen ble målt ifm kjøp i 2001, foreligger i salgsoppgave fra 2001.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Feste til stikk på kjøkken ved vinduet dårlig.

Tilleggsinformasjon:
Selger opplyser om en lekkasje fra ledningen til varmtvannstanken i 2015. I den forbindelse ble varmtvannstanken og gulvet skiftet ut.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk/punkthus over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1956. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med slemmet/malt teglstein. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget.

Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2013. Brann- og lydklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull fra 1985 (Scadania, B30/30db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2013. Sydvestvendt balkong på ca. 7 m². Balkongdekke i betong belagt med balkongteppe. Rekkverk i stål med stålplater

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Innbo og løsøre

Stekeovn og kombiskap medfølger boligen i den tilstanden de befinner seg.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Pendellampe på kjøkkenet
- Gardiner med stang, stue
- Vaskemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og vamekabler på bad/wc.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 697 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 681,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 2 681,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet grunnpakke tv/internett, forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring med mer.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 157 479,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 629 916,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 570 andelsleiligheter.
Blåfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951218723, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Borettslaget har gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter i løpet av de siste årene.
- Avløpsprosjekt som omfatter rehabilitering av stammer og grenrør i blokkene. Prosjektet er ferdigstilt og avsluttet.
- Asfalteringsprosjektet omfattet asfaltering av hele borettslagets flater.
- Nytt porttelefonanlegg er installert i hele borettslaget.
- Det er etablert infrastruktur for elbil lading. Borettslaget har nå 42 ladeplasser for utleie.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Fellesvaskeri i Blåfjellets Servicesenter - 1.etg. Mellombølgen 45.

Hjemmeside: Boligselskapets hjemmeside er www.vibbo.no/blafjellet

Storstua
Det gamle vaskeriet ble bygget om i 2006 og er blitt pusset opp til et moderne forsamlingslokale med plass til bespisning for opptil 80 gjester. Storstua ligger i

Mellombølgen 45. I lokalet er det et godt utstyrt kjøkken med komfyr, 1 kjøleskap, oppvaskmaskin og komplett servise. Nødvendig vedlikehold i form av sliping og lakkering av gulv og benkeplater ble
gjennomført i 2020. Styret ønsker primært at lokalene brukes av andelseiere i Blåfjellet, men vi merker at interessen fra eksterne leietakere er stor, blant annet andre borettslag.
Alle kan leie Storstua. Dersom du bor i borettslaget, er prisen ekstra gunstig. Lokalet egner seg godt for konfirmasjon, dåp, navnefest, barnebursdager og andre store anledninger. Det er også mulig å leie lokalet på dagtid. Styret har bevisst satt leien til andelseierne lavt fordi vi ønsker at beboerne bruker lokalet så mye som mulig.
Se hjemmesiden for priser, booking og kontaktinformasjon.

Viktig informasjon fra styret: Som en følge av at kravene til måling av bruksareal, har endret seg drastisk siden fordelingsnøkkelen til Blåfjellet Borettslag, ble satt på 1950-tallet, har styret nå (august 2024), besluttet å ta en fullstendig gjennomgang, i samråd med advokatene i OBOS, for å vurdere fordelingsnøkkelen til borettslaget – dette omfatter altså både rekkehusene og leilighetene. Andelseiere, kan derfor potensielt på sikt, forvente at det vil skje en endring knyttet til den enkeltes felleskostnader. Styret vil holde andelseierne informert om løpet.

Forslag A - Varmepumper i boretslaget – forslag til vedtak og retningslinjer:
Varmepumper i boretslaget – forslag til vedtak og retningslinjer
For å redusere energiforbruket og forbedre inneklimaet foreslås det å åpne for at beboere kan installere varmepumper i sine enheter. Varmepumper er en kostnadseffektiv og miljøvennlig løsning for både oppvarming og kjøling, og gir fordeler for den enkelte og boretslaget som helhet.
Forslag til vedtak:
Beboere kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe i sin enhet. Installasjonen må oppfylle boretslagets retningslinjer, som skal regulere valg av leverandør, montering, plassering, lydnivå, estetikk, søknadsprosess og godkjenning. Styret gis mandat til å utarbeide retningslinjene. Retningslinjene skal utarbeides i løpet av 2025 og ordningen skal iverksetes så snart det lar seg gjøre. Styret gis fullmakt til å behandle søknader og sikre en enhetlig og forsvarlig gjennomføring.
Styrets innstilling:
Styret har ingen motforestillinger mot forslaget, og vil utarbeid retningslinjer iht. det innsendte forslag (som styret opplever som godt utarbeidet forslag).
Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at andelseiere kan søke styret om tillatelse til å installere varmepumpe. Installasjonen må følge boretslagets retningslinjer. Styret skal utarbeide retningslinjene innen 2025, behandle søknader, og sikre en enhetlig gjennomføring.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir utlyst parallelt med salget.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 77 966,-pr. 01.07.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927090567
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 49 766 863,00
Innfrielsesdato: 29.10.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Kapitalkostnader: Avdragsfrihet til og med 29.10.2054
Restsaldo: 77 966,76

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesformue

Kr 2 236,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -8 982 151. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 433 758.

Borettslagets økonomi er solid.

Felleskostnader:
Felleskostnadene har ikke blitt endret siden 2015. Disse er heller ikke blitt endret i forhold til økningene i konsumprisindeksen. Det er derfor blitt 34% billigere å bo i borettslaget enn i 2015. Styret vil vurdere en justering, dersom kapitalbehov og finansiering av forslag på fremtidige prosjekter tilsier dette, utover den til enhver tid disponible egenkapitalen. Felleskostnadene ble vedtatt økt med 10% med virkning for driftsåret 2025 for å tilfredsstille nødvendig likviditetsbehov i 2025.

Fellesgjeld:
Fellesgjelden er på ca. 50 mill. og nedbetales vanligvis med ca. 5. mill. pr. år. I en tid med kostnadsøkning på en rekke områder, er det en målsetting for styret å holde felleskostnadene mest mulig stabile og forutsigbare. Styret har derfor etter avtale med banken avtalt avdragsfrihet på lånet og forlenget løpetiden med 5 år. Dette har nøye sammenheng med finansieringen av siste del av avløpsprosjektet, og sikrer at den alt vesentlige delen av dette kan finansieres over driften. Ytterligere finansieringsbehov vil bli løpende vurdert. Her er vi i en meget god dialog med aktuelle finansinstitusjoner.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Dyrehold

Husdyrhold må søkes styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 85489151

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 52 354 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med felles visning. Det er bussholdeplass og T-bane i nærheten av boligen.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 2.etg over kjeller.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har beliggenhet i et hyggelig og veletablert boligområde på Lambertseter med gåavstand til gode servicetilbud og offentlig kommunikasjon.
Området byr på bl.a. nærhet til store fri- og skogområder, lekeplasser, fritidstilbud, treningssentre, barnehager, skole m.m.

En 15 minutters gåtur unna finner du Lambertseter Senter som kan by på 83 butikker og tjenester. Her finner du Meny matvarehandel, Vinmonpolet, W.B. Samson bakeri, telebutikker, klesbutikker og mye mer. I tillegg ligger også Symra Kino og Deichman bibliotek. Rema 1000 ligger 4 minutter fra boligen for en "raskere" dagligvarehandel. Pizzabakeren ligger rett bak Lambertseter Senteret, ellers har du også Karlsrud Mat og Vinhus dersom du ønsker en hyggelig restaurantaften.

Offentlig transport har du i form av T-bane og bussforbindelse, og ligger nærme boligen. Reisetiden med T-bane fra Bergkrystallen til Oslo sentrum er på ca. 20 minutter. Fra T-banestoppet Bergkrystallen går linje 1 og 4, og bussholdeplassen Langbølgen går linje 79 og FB10. Fra bussholdeplassen Freidigveien tar 74-bussen deg direkte til Oslo sentrum. Fra Freidigveien går også linje 75A og 75B.

Nærmiljøet byr på rikt fritidsmiljø, med bl.a. nærhet til store friområder og lokal lysløype. Nærhet også til Østmarka/Skullerudstua med lysløyper og turterreng for alle årstider. Det er kort vei til Lambertseter idrettsforening med flott friidrettsanlegg og fotballbaner, samt svømmehall i tilknytning til Lambertseter skole. Flere badeplasser langs fjorden.
Området fremstår som ideelt for barnefamilier med lekeplasser og store grøntområder i tilknytning til boligområdet. Et rikt fritidstilbud i nærmiljøet, med bl.a. kort vei til treningssentre, Lambertseter idrettsforening med flott friidrettsanlegg og fotballbaner, svømmehall og lokal lysløype.

Offentlig kommunikasjon

BUSS:
Holdeplass: Langbølgen - ca. 5 minutter gåavstand fra boligen (LINJE: 79, FB10)
Holdeplass: Freidigveien - ca. 10 minutter gåavstand fra boligen (LINJE: 75A, 75B, 74) - 74 bussen tar deg direkte til Oslo sentrum (Jernbanetorget).

T-BANE:
Holdeplass: Bergkrystallen- ca. 5 minutter å gå (LINJE: 1 og 4).

Sjekk ruter.no for endringer, og en mer detaljert plan!

Skoler og barnehager

Barneskole: Lambertseter skole.
Ungdomsskole: Elever fortsetter på samme skole (Lambertseter skole).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort (attestert) for våningshus, datert 1958.
Det foreligger tilsynomslag (ferdigattestert) for utvidelse av balkonger, datert 1992.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-438, vedtatt 16.05.1952.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- PÅGÅENDE PLANSAKER OG BYGGESAKER I NÆROMRÅDET -

Mellombølgen 113 - 117 - Utgraving og bruksendring av kjeller til hoveddel
Saksnummer: 202217953 - Byggesak
Mottatt sak: 08.12.2022
Status: Tillatelse gitt

Granittveien 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20 - Oppgradering av eksisterende fyrrom, rive pipe, 2 utvendige tørrkjølere og boring av 80 energibrønner
Saksnummer: 202455864 - Byggesak
Mottatt sak: 04.05.2024
Status: Tillatelse gitt

Bergkrystallen - Oppføring av to boligbygg - Nye Bergkrystallen Torg
Saksnummer: 202304813 - Byggesak
Mottatt sak: 28.03.2023
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Ved Avstikkeren 5 - Oppføring av brakkebygg
Saksnummer: 202458547 - Byggesak
Mottatt sak: 15.07.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Mellombølgen 113 - 117 - Utgraving og bruksendring av kjeller til hoveddel
Saksnummer: 202217953 - Byggesak
Mottatt sak: 08.12.2022
Status: Tillatelse gitt

Langbølgen 22 med flere - Dialogfase før offentlig ettersyn - Rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole
Saksnummer: 202107988 - Reguleringssak
Mottatt sak: 07.05.2021

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/159/129:

10.12.1986 - Dokumentnr: 81093 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1999 - Dokumentnr: 7930 - Erklæring/avtale
Oslo kommune gis evigvarende bruksrett til et areal
Arealet kan kun benyttes til barnehage/barnepark
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Bolig- og eiendomsetaten

21.08.1953 - Dokumentnr: 10889 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 779,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 900,-

Samlet skal selger betale kr. 134 677,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. juli 2025

Megler

Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47823468

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Mellombølgen 10

Mellombølgen 10

Nabolaget Pynten - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	6 min 0.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	17 min 1.4 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	18 min 1.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 286 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 3.9 km

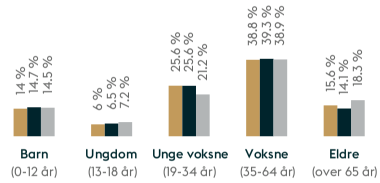
Offentlig transport

Blåfjellet Linje 4B, 4N	1 min 0.1 km
Munkelia Linje 1, 4	4 min 0.3 km
Sæter Linje 13, 19	20 min 1.7 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.2 km

Barnehager

Læingverkstedet Langbølgen (1-... 70 barn	4 min 0.3 km
Mellombølgen barnehage (1-5 år... 216 barn	4 min 0.3 km
Munkelia barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pynten	2 913	1 582
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Mikrobølgen ballplass	5 min
Granittveien balløkke	7 min
SATS Lambertseter	8 min
EVO Lambertseter Senter	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Mellombølgen 10 , 1157 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 129
Andelsnummer 210

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 11.07.2025 **Rapportdato:** 16.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4199 **Referansenummer:** OB1822

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Mellombølgen 10 , 1157 OSLO
Gnr 159 - Bnr 129
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk oppført i 1956. Leiligheten ligger i 2.etg og består av entré m/skyvedørsgarderobe, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8 m². I tillegg disponerer boligen 2 kjellerboder på ca. 2,0 m² og 2,1 m², samt 1 loftsbod på ca. 7 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2023: Bad/wc ble rehabilitert (utført av Murmester J Ludvigsen AS, Rødnes Rør & Bad AS og Linje Elektro AS)
2023: Rehabilitert avløpsrør (soil) med innvendig strømpeløsning i regi av borettslaget (utført av Olimb)
2021: Byttet peis (utført av Peisforum)
2015: Byttet varmtvannsbereder
2015: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Hafslund Nett, sak avsluttet)
2015: Lagt parkettgulv i entré, kjøkken og soverom
2014: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av borettslaget
2009: Byttet panelovner (utført av Svein Aasen Elektro AS)
2008: Satt inn Norema kjøkken.

Andelsleilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk/punkthus over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1956. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med slemmet/malt teglstein. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2013. Brann- og lydklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull fra 1985 (Scadania, B30/30db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2013. Sydvestvendt balkong på ca. 7 m². Balkongdekke i betong belagt med balkongteppe. Rekkverk i stål med stålplater.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkettgulv i entré, soverom og kjøkken. Laminatgulv i stue. Vegger: Hovedsakelig malt tapet og malte slette flater. Himlinger: Malt puss/betong i alle rom unntatt bad/wc. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Innvendig pusset/malt pipeløp og brannmur. Vedovn i støpejern i stue. Dekkplate av kobber på gulv under peis. Malt finérdør til soverom. Malt tredør med glassfelt til kjøkken. Hvit glatt innerdør til bad/wc. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med hvite profilerte fronter og speil i entré. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom. Plissegardin på stuevindu og balkongdør.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabiliterti 2023. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med inspeksjonsluke. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med foldedører i glass, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Norema kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite profilerte fronter, vitrineskap og benkeplater i eik. Planlimt rennebeslag med oppvask -/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle -/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. 120 liter varmtvannsbereder fra 2015 plassert i hjørneskap/kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

120 liter Oso varmtvannsbereder datert 09.03.2015 plassert i kjøkkenbenk. Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap er lokalisert i himling på bad/wc. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast. Felles hovedstrekk er av soil-/støpejern. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg. Elektrisk oppvarming med panelovner og vamekabler på bad/wc. Downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. Telia tv- og internett tilknytning. 400 V systemspenning. Det elektriske anlegg er av eldre/varierende årgang med enkeltye oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, jordfeilbryter for bad/wc og 5 fordelingskurser med automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

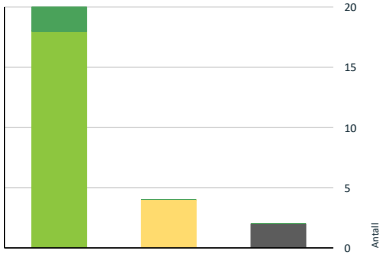
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mellombølgen 10 , 1157 OSLO
Gnr 159 - Bnr 129
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1956

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2013. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør i tre med sikkerhetslås og kikkehull fra 1985 (Scadania, B30/30db).

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2013. Malt karm og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong på ca. 7 m². Balkongdekke i betong belagt med balkongteppe. Rekkverk i stål med stålplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,10 m.

Mellombølgen 10 , 1157 OSLO
Gnr 159 - Bnr 129
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk/punkthus over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1956. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med slemmet/malt teglstein. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo, stålgelender og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkettgulv i entré, soverom og kjøkken. Laminatgulv i stue.

Vegger: Hovedsakelig malt tapet og malte slette flater.

Himlinger: Malt puss/betong i alle rom unntatt bad/wc.

Vedlikehold: 2015: Lagt parkettgulv i entré, kjøkken og soverom. Normalt overflatevedlikehold etter behov iflg. eier. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Parkettgulv har stedvis overflatefeiper. Laminatgulv i stue er av eldre årgang. Ellers normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 8 mm i soverom og ca. 7 mm i stue. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 2.etg over kjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Innvendig pusset/malt pipeløp og brannmur. Vedovn i støpejern i stue. Dekkplate av kobber på gulv under peis. Det ble byttet peis i 2021. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdaghen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Pipeløpet er borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Innvendige dører

Malt finérdør til soverom. Malt tredør med glassfelt til kjøkken. Hvit glatt innerdør til bad/wc. Malte karmer og dørgerikter. Varierende årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje på dørblad, karmer og listverk.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med hvite profilerte fronter og speil i entré. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom. Plissegardin på stuevindu og

Tilstandsrapport

balkongdør.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble rehabiliterti 2023. Våtromsarbeidet ble utført av Murmester J Ludvigsen AS, Rødnes Rør & Bad AS og Linje Elektro AS. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights.

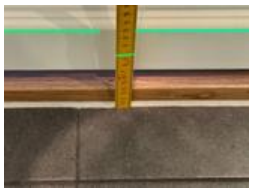
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 50 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

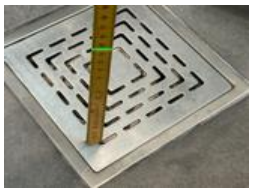
Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Fallforhold ca. 95 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 145 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Mellombølgen 10 , 1157 OSLO
Gnr 159 - Bnr 129
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring i dusjsone. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Membran på gulv, ref. dokumentasjon: Som membran på gulv har det blitt lagt PCI Seccoral ® 2K Rapid som toppmembran.
Membran på vegger, ref. dokumentasjon: Som membran på vegg er det smørt PCI Lastogum® smøremembran i alle plateskjøter og overganger på XPS platene. I membranen har det blitt lagt inn et laminert spesialbånd som hindrer sprekkdanelser i overgangene.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med inspeksjonsluke. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med foldedører i glass, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Ventilasjon**

Naturlig avtrekk til felles luftesjakt. Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG KJ **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning fra 2008 med hvite profilerte fronter, vitrineskap og benkeplater i eik. Planlimt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. 120 liter varmtvannsbereder fra 2015 plassert i hjørneskap/kjøkkenbenk. Vannrør i kobber og plast. Synlige avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap er lokalisert i himling på bad/wc. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke på bad/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.



Vannfordelerskap



Inspeksjonsluke med stoppekran

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Felles hovedstrekk er av soil-/støpejern. Felles avløpsrør (soil) ble rehabilitert med innvendig strømpeløsning i 2023 i regi av borettslaget. Dette gjelder også borettslagets bunn- og avtrekksledninger. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Mellombølgen 10 , 1157 OSLO
Gnr 159 - Bnr 129
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg. Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TG 1 Varmtvannstank

120 liter Oso varmtvannsbereder datert 09.03.2015 plassert i kjøkkenbenk. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og vamekabler på bad/wc. Downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. Telia tv- og internett tilknytning.

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

400 V systemspenning. Det elektriske anlegg er av eldre/varierende årgang med enkeltye oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, jordfeilbryter for bad/wc og 5 fordelingskurser med automatsikringer. Digital strømmåler installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

2008: Elarbeid ifm. nytt kjøkken (utført av Haulan Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2009: Byttet panelovner (utført av Svein Aasen Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2010: Opplegg til stikkontakter i entré, stue og soverom (utført av Svein Aasen Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2015: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Hafslund Nett, sak avsluttet)
2023: Elarbeid ifm. våtromsrehabilitering (utført av Linje Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)

Tilstandsrapport

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert ifm. rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Brannetekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det

Mellombølgen 10 , 1157 OSLO
Gnr 159 - Bnr 129
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

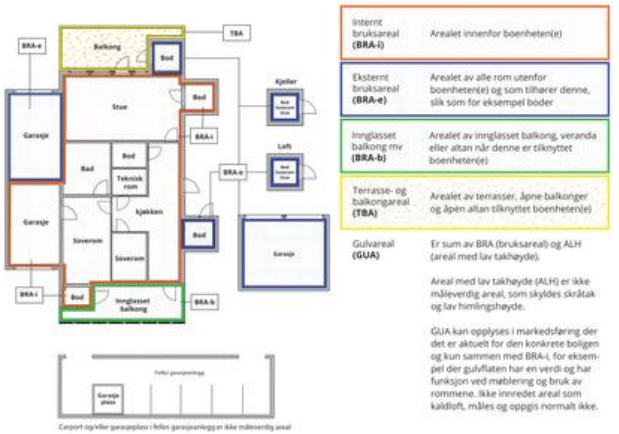
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Mellombølgen 10 , 1157 OSLO
Gnr 159 - Bnr 129
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		8		8	
2.Etasje	58			58	7
Kjeller		4		4	
SUM	**58**	**12**			**7**
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2.Etasje	Entré, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller		Kjellerbod 1, Kjellerbod 2	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod på ca. 8 m² (BRA-e)

2.Etasje: Entré m/skyvedørsgarderobe, bad/wc, soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 7 m² (TBA)

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 2,0 m² og 2,1 m² (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	58	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Reidun Martol	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	129		0	52319.5 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Mellombølgen 10

Hjemmelshaver
Blåfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2012/Blåfjellet Borettslag	951218723	2012	OBOS Eiendomsforvaltning AS. Telefon 23 16 51 06	Reidun Martol

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
210	100	4 400	2 236	*31.12.2024*	77 967	*16.07.2025*

Mellombølgen 10 , 1157 OSLO
Gnr 159 - Bnr 129
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i 2.etg i boligblokk/punkthus beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Lambertseter i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager og skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Sentral beliggenhet med gangavstand til nærbutikk og T-bane samt Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Ekebergsletta og Østensjøvannet samt tur- og friluftsområder i Østmarka og badeplasser ved Bunnefjorden, Hvervenbukta, Nordstrand Bad og Katten m.fl. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall, treningssenter og Symra kino.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 52.320 m² opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning og prydbusker, lekeplass og sittegrupper samt asfalterte adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 2.681,- pr.md. (inkl.bla. kabel-tv, trappevask, vaktmester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 2 kjellerboder på ca. 2,0 m² og 2,1 m², samt 1 loftsbod på ca. 8 m².

Parkering: Blåfjellet borettslaget har 86 garasjer og 248 utendørs parkeringsplasser som fordeles av styret etter ventelister. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i det vesentligste av boligblokker samt noe småhusbebyggelse. Blåfjellet borettslag består av i alt 570 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	85489151			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	11.07.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	11.07.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.07.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	14.07.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	14.07.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Mellombølgen 10 , 1157 OSLO
Gnr 159 - Bnr 129
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Mellombølgen 10 , 1157 OSLO
Gnr 159 - Bnr 129
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OB1822

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martol, Reidun	9578-5999-4-3902316	2025-07-15 21:15:00

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
15. jul. 2025

Oppdragsnummer
20-0242/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Mellombølgen 10, 1157 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Reidun Martol

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juli 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 85489151
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad utført i 2023 av murmester J Ludvigsen AS Strømpeløsning soilrør utført av Olimb i regi av borettslaget i 2023

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet sluk og lagt membran ifm oppussing av bad i 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murmester Ludvigsen har dokumentert arbeidet utført i 2023.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet peisovn, Jøtul, Dovre Peisforum i 2021.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 på bad - nytt elektrisk utstyr som stikk-kontakter, downlights etc. - Ludvigsen 2008 på kjøkken - nytt elektrisk utstyr som stikk-kontakter etc ifm utskifting av kjøkken, samt en ny kurs - utført av Haulan Elektro

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2015

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Obos/Blåfjell har satt opp ladestasjoner ifm parkeringsplassene som man kan leie

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb har laget strømpeløsning på alle soil og sluk, bunn- og uttrekksledninger i hele borettslaget i 2022

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Svein Aasen skiftet panelovner i 2009 Bytte av vinduer og balkongdør i 2015 fra Nordan, i regi av borettslag

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Stikkprøver i hele borettslaget i 2022- 2023. Generalforsamlingsvedtak fra 2024 om at Styret gjennomfører tiltak ihht WHO og DSA ved behov. Gjelder ikke denne boenhet.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Litt dårlig trekk i pipa, egne retningslinjer med tips foreligger fra borettslaget

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vannet rant sakte/tett sluk, men rørfornyingsprosjektet har løst problemet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann har akkurat vært på befaring, legges vedlagt i salgsprospekt. Boligen ble målt ifm kjøp i 2001, foreligger i salgsoppgave fra 2001.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Feste til stikk på kjøkken ved vinduet dårlig.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

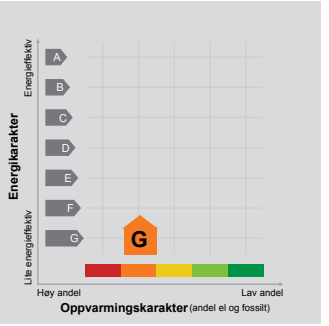
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0242/25

ENERGIATTEST

Adresse	Mellombølgen 10
Postnummer	1157
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80385080
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-146610
Dato	16.07.2025



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 7 697 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 697 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tetting av luftlekkasjer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1956
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Deres ref.: 8637493 Vår ref.: 0080-1-2012 Dato: 16.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Blåfjellet Borettslag
Organisasjonsnr:	951218723
Andelseier:	Martol, Reidun
Medeier:	
Leilighetsnummer:	2012
Adresse:	Mellombølgen 10, 1157 OSLO
Andelsnummer:	210
Gnr.	159
Bnr.	129

Borettsinnskudd: Kr. 4 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styret: Kontakt via Vibbo. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader: Øker med 10% fra og med 01.02.2025. Fellesvaskeri: Ja. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. Selskapet tok opp kr. 5.000.000 i finansiering for å bedre likviditeten februar 2024. Energileverandør: Entelios. Energiavregning: Nei. Brenselsregnskap: Et oljefyranlegg i fyrhuset under vaskeriet, leverer varme til legesenteret og 10 andelsboliger. Disse belastes med et fyringstillegg. Det gjennomføres årlige avregninger for brenselsregnskapet. Etter avregningen fra 2023, er det akkumulerte underskuddet på brenselsregnskapet mer eller mindre nedbetalt i sin helhet. De berørte andelseierne, skal nå kun betale på forbruket sitt, etter siste varsel som ble sendt i august 2024. IN-ordning: Nei. Eiendomsskatt: Ja. Andelene med eiendomsskatt belastes i månedene mai, juni, september og november. TV- og Internett: Telia Norge AS. Kontakt Telia på telia.no, for spørsmål. Drift- og vedlikehold: Se siste års innkalling til generalforsamling. Ferdigstilte rørfornyinger i 2024. Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Bestilles hos styret. Vaktmester: Ja. Kontakt vaktmesterblaafjellet@outlook.com eller på tlf. 463 34 853. Garasje/Parkering: Utleie administreres av OBOS på oef@obos.no. Det er venteliste. Følger ikke boligene ved salg. Oppsigelsen må sendes skriftlig med n måneds varsel - sendes oef@obos.no. Mer informasjon på Vibbo. Leietillegg: Andeler med tilbygg, har et leietillegg (kat. 12). Viktig informasjon: Som en følge av at kravene til måling av bruksareal, har endret seg drastisk siden fordelingsnøkkelen til Blåfjellet Borettslag, ble satt på 1950-tallet, har styret nå (august 2024), besluttet å ta en fullstendig gjennomgang, i samråd med advokatene i OBOS, for å vurdere fordelingsnøkkelen til borettslaget dette omfatter altså både rekkehusene og leilighetene. Andelseiere, kan derfor potensielt på sikt, forvente at det vil skje en endring knyttet til den enkeltes felleskostnader. Styret vil holde andelseierne informert om løpet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927090567
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	49 766 863,00
Innfrielsesdato:	29.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med 29.10.2054

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: 2 681,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 681,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	395,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 156,-
Annen formue:	2 236,-
Gjeld:	78 332,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927090567
Restsaldo:	77 966,76
Kapitalkostnader:	

Avdragsfrihet til og med 29.10.2054

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 77 966,76,-, 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 forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 80
BLÅFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BLÅFJELLET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
10. juni 2025 kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNREGISTRERING OG FORRETNINGSORDEN

INNREGISTRERING

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

FORRETNINGSORDEN

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

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

Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter. Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 3 minutter for første innlegg og 2 minutter for de øvrige. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BLÅFJELLET BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

Sak 2

Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 5

Forretningsorden for generalforsamlingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Forretningsordenen, som grunnlag for gjennomføring av årets generalforsamling.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024. Årsresultatet dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0080 Årsrapporten 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorar til styret for styreperioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 850 000.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Fastettelse av og orientering om prosjekthonorar for perioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

For å ha generalforsamlingen og andelseiernes ryggdekning i forhold til å ta ut et tilleggshonorar velger styret å be generalforsamlingen om et ekstra honorar til styremedlemmer som har arbeidet tett med avløpsprosjektet, radonprosjektet og el-ladingsprosjektet. Timeoversikt og styrets forslag til honorering fremkommer i vedlagte oversikt. Totalt honorar for arbeidet foreslås satt til kr 134 700. Styret ber om generalforsamlingens godkjennelse av honorar.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Fordeling prosjekthonorarer.pdf

Sak 9

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honoraret for valgkomiteen settes til kr. 22 000.

Valgkomiteens arbeid har bestått av følgende:

- Utarbeidelse av utlysning til styreverv 2025/2026 i borettslagets kanaler samt FB.

- Planleggingsmøter, oppfølgningsmøter innkommende søknader.

- Intervju med samtlige kandidater samt styremedlemmer på valg.

- Deltagelse på styremøte.

-Telefoner til samtlige kandidater etter intervju.

- Korrespondanse OBOS og oversendelse av innstilte kandidater.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr. 22 000 for arbeid i perioden 2024-2025.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

- Ingen kandidat
  Åpen stilling.
- Joachim Nilsen

Vedlegg

1. 0080_Valgbrev_2025.docx signert 2025.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Marianne R. Lyngaas
- Thor Eckmann

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

- Marianne Ingebretsen

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Cathrine Næss Haugen
- Irene Wright
- Jon Stikbakke

Sak 13

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

Forslag fremmet av:
Roshan Fernando

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varmepumper i borettslaget – forslag til vedtak og retningslinjer

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

Fordeler

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

Ulemper og hensyn

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

Praktisk gjennomføring og ansvarsfordeling

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

Beboerens ansvar

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

Styrets rolle

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

Eksempel på sjekkliste for avtale mellom beboer og styret

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

2. Tilpasning til norske forhold

Varmepumpen må være egnet for norske klimaforhold

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

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

5. Riktig dimensjonering
Varmepumpen må være tilpasset boligens størrelse.

6. Montering

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

Varmepumpehus

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

Serviceavtale

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

Vedlikeholdskostnader

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

Fjerning og utbedring

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

Salgsinformasjon

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

Forslag til vedtak

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sak til generalforsamlingen 2025

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

Endring av fasader.

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

Oslo, 16. mars. 2025

Med vennlig hilsen,

Ove Stenholen

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Tegning Ove Stenholen.pdf

Sak 15

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

Forslag fremmet av:
Kjetil Paaske

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

Forslag:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Forslag D - Generelle retningslinjer for radonreduserende tiltak i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret oppfordrer de stemmeberettigede til å stemme FOR saken

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Forslag E - Overordnet vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Styret i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagt vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar vedlikeholdsplanen til etterretning.

Vedlegg

5. Overordnet vedlikeholdsplan 2025 - 2035.pdf

Sak 18

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

Forslag fremmet av:
Styret i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Endres fra: "*Det skal ikke plasseres ting i gangområdet i kjelleren eller på loftet. Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom eiere i oppgangen. Fjern tøyet så snart det er tørt. Slå av lyset!*"

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

Styrets innstilling

Styret oppfordrer de stemmeberettigede til å stemme FOR saken

Forslag til vedtak

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Varamedlemmer

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Blåfjellet Borettslag
Borettslaget består av 570 andelsleiligheter.
Blåfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951218723, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
159 129 146 151 165 166

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

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

Blåfjellet Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID OG ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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

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

Styrets arbeidsoppgaver kan grovt deles i to;

(1) Avholde et nødvendige antall styremøter for å fatte vedtak av betydning for å gjennomføre det som er nødvendig for å ivareta mandatet man er blitt tildelt.

(2) Administrere virksomheten og sørge for at vedtak blir gjennomført.

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

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

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

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

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

Prioriterte arbeidsoppgaver i Styret:

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

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

«ANSVARSOMRÅDER OG ARBEIDSOPPGAVER FOR STYREMEDLEMMER I BB

STYRE- OG ADMINISTRASJONSLEDELSE

Ansvar:

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

Ansvarlig: Styreleder

Arbeidsoppgaver

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

EIERSKIFTE OG BRUKSOVERLATING

Ansvar:

Sørge for å godkjenne eierskifte og bruksoverlating iht. gjeldene regler

Ansvarlig: Thor Eckmann

Eierskifte

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

Bruksoverlating

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

- *Lagre godkjenningen*

Godkjenning av bestilling av nøkler fra andelseierne

Ansvar:

Ansvar for sikkerheten rundt bestilling av ekstra nøkler fra andelseierne

Ansvarlig: Thor Eckmann

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

BOLIGMASSEN

Vaktmestertjenesten

Ansvar:

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

UTEAREALENE

Ansvar

Utearealene skal vedlikeholdes i den standard Styret til enhver tid bestemmer

Rapporterer til styret v/styreleder

Vintervedlikeholdet

Ansvarlig: Få Service AS

Arbeidsoppgaver

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

Sommervedlikeholdet

Grønt skjøtsel

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

STORSTUA

Ansvar:

Ansvarlig for at Storstua brukes etter forutsetningene fastsatt av Styret

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Rapporterer til styret.

Arbeidsoppgaver

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

FELLESVASKERIET

Ansvar:

Sørge for at fellesvaskeriet fungerer etter forutsetningene

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

HMS

Ansvar:

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

FORSIKRING

Ansvar:

Administrere borettslagets forsikringsordninger

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

PROSJEKTLEDELSE

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

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

GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Ansvar:

Ansvar for at garasjer og parkeringsplasser blir ivaretatt etter borettslagets regler

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

KOMMUNIKASJON OG HJEMMESIDE

Ansvar

Ansvar for Blåfjellet borettslags hjemmeside

Ansvarlig: Styret

Arbeidsoppgaver

- *Utvikle og vedlikeholde vår hjemmeside i samarbeid med OBOS*
- *Utvikle E-posttjenesten i samarbeid med OBOS*
- *Vibbo-kontakt*
- *Legge ut informasjon som er behandlet og vedtatt i Styret*

RENHOLD

Ansvar

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

RENOVASJON

Ansvar

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver:

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

DISPONERING AV INNVENDIGE FELLESAREALER OG BODER

Ansvar

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver:

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

KLAGEBEHANDLING

Ansvar:

Sørge for at klagebehandlingen blir ivaretatt etter vedtatt klagebehandlingsinstruks

Ansvarlig: Styret

Arbeidsoppgaver:

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

SØKNAD OM ENDRINGER/PÅBYGG/TILBYGG

Ansvarlig: Styret

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

Arbeidsoppgaver:

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

TV og INTERNETT

Ansvar:

Oppfølging av Internett- og TV-avtalen i borettslaget

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver:

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

Avsluttede prosjekter i borettslaget:

Avløpsprosjektet:

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

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

Asfalteringsprosjektet:

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

Porttelefonanlegg

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

Postkasser i rekkehusene

Samtlige postkasser i rekkehusene er skiftet ut.

Pågående prosjekter

El-lading

- Etter at den nye loven om el-lading i borettslag ble vedtatt, er Styret i samarbeid med juridisk avdeling i OBOS i gang med å utrede hvilken betydning dette vil få for borettslaget. Styret vil søke å finne en løsning som både er bærekraftig og kostnadseffektiv innenfor lovens rammevilkår. Styret er i full gang med en utredning. I den forbindelse er det etablert en prosjektgruppe som består av Eivind A. Dahlen, Bjørn Erik Lingaas Hveding og Dag B. Henriksen. Gruppens mandat er å utarbeide en kravspesifikasjon, som skal danne grunnlag for tilbudsforespørsel og senere evaluering av tilbud.
- Prosjektgruppen er i gang med å evaluere mottatte tilbud, samt sende sin innstilling til løsning for behandling i Styret. Det er sendt søknad til Oslo Kommune om støtte til prosjektet innenfor gjeldende regler om 50% av kostnadene til infrastruktur. Søknaden er innvilget med en øvre ramme på 2 mill. kroner.

- På oppdrag fra Styret har Bjørn-Erik L. Hveding, Dag B. Henriksen og Marianne Ingebretsen jobbet med å utrede infrastruktur for elbil-lading og innhente tilbud fra aktuelle leverandører.
  Bakgrunnen for oppdraget er borettslagets plikt til å stille til rådighet tilstrekkelig infrastruktur for lading av elbil til beboere som disponerer en parkeringsplass, herunder både oppstillingsplass og garasjeplass. Dette i henhold til Borettslagsloven § 5-11 a.
  Borettslaget har i dag 298 parkeringsplasser, hvorav 42 plasser allerede er utbygd med tilstrekkelig infrastruktur. Oppdraget har derfor vært å skaffe til veie tilbud for utbygging av infrastruktur til de resterende 256 plassene.
  Siden ladeinfrastrukturen kobles til borettslaget strømnettverk er det også nødvendig med en felles tjenesteleverandør som leverer lade-abonnement, tilsvarende det MER gjør til dagens 42 plasser. For å sikre at aktuelle ladere er kompatible med både infrastruktur og lade-abonnement har vi sett det som hensiktsmessig at disse leveres sammen med abonnementet. Dette innebærer at det er 3 hovedkrav til leverandørene:
  - Utbygging av infrastruktur til samtlige parkeringsplasser
  - Lade-abonnement som verken belaster borettslaget med kostnad eller merarbeid
  - Kompatible ladere som tilbys beboerne

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

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

Mottatte tilbud ligger i dag på mellom 3,8-4,3 millioner kr. for infrastruktur.
Oslo kommune har i 2024 også tilbudt støtte til borettslag for utbygging av ladeinfrastruktur. Støtten er på inntil 50% av prosjektets kostnad begrenset oppad til 8000 kr. pr. ladepunkt eller maksimalt 2 millioner kr. Borettslaget har søkt og fått innvilget inntil 2 millioner (begrenset oppad av ovennevnte parametre).
Dette innebærer at forventet kostnad for borettslaget vil ligge mellom 2-2,5 mill kr.
Det bemerkes at disse tallene er usikre da vi fremdeles er i forhandlinger med de to aktuelle leverandørene.

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

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

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

Finans

- Utviklingen i markedsrentene og konsekvensen for våre lån er noe Styret har spesielt fokus på. Den siste utviklingen i rentemarkedet får også konsekvenser for våre lån. Forventet utvikling i 2024 er tatt inn i budsjettet for 2024.
- Styret har i perioden nedforhandlet rentene til nominell rente på 5,84% til 5,49% p.a. Det har resultert i en redusert rentekostnad på kr.175.000,- pr. år.
- Styret vurderer løpende behovet for finansiering iht. endrede kapitalbehov.

Borettslagets økonomi
Borettslagets økonomi er solid.

Felleskostnader
Felleskostnadene har ikke blitt endret siden 2015. Disse er heller ikke blitt endret i forhold til økningene i konsumprisindeksen. Det er derfor blitt 34% billigere å bo i borettslaget enn i 2015. Styret vil vurdere en justering, dersom kapitalbehov og finansiering av forslag på fremtidige prosjekter tilsier dette, utover den til enhver tid disponible egenkapitalen. Felleskostnadene ble vedtatt økt med 10% med virkning for driftsåret 2025 for å tilfredsstille nødvendig likviditetsbehov i 2025.

Fellesgjeld
Fellesgjelden er i dag på 50 mill. og nedbetales vanligvis med ca. 5. mill. pr. år.
I en tid med kostnadsøkning på en rekke områder, er det en målsetting for styret å holde felleskostnadene mest mulig stabile og forutsigbare. Styret har derfor etter avtale med banken avtalt avdragsfrihet på lånet og forlenget løpetiden med 5 år. Dette har nøye sammenheng med finansieringen av siste del av avløpsprosjektet, og sikrer at den alt vesentlige delen av dette kan finansieres over driften. Ytterligere finansieringsbehov vil bli løpende vurdert. Her er vi i en meget god dialog med aktuelle finansinstitusjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se hjemmesiden for priser, booking og kontaktinformasjon.

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

Vaktmester
Blåfjellet Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Få Service AS.

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

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

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

Navneskilt – postkasse og ringeklokke

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

Nøkler til hovedinngang/kjeller/loft
Bestilling av systemnøkler rettes til system@certego.no.
Bestilte nøkler sendes direkte fra leverandøren til andelseier i postoppkrav.

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

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

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

Kortet koster 200 i depositum og du må fylle på for 200 kroner første gang.
Du som allerede har kort, kan fylle på det beløpet du ønsker ved henvendelse til styrets lokaler en gang i måneden. På borettslagets hjemmeside www.vibbo.no vil du finne informasjon om tidspunkt.

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

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

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

Anlegget er svært enkelt, men fungerer etter hensikten, dersom det ikke blir foretatt endringer. Det er derfor ikke anledning til å montere vifter som er tilknyttet de vertikale kanalene. Kjøkkenventilatorer må være basert på omluft med kullfilterløsning, da det ikke er lov å føre avtrekk ut gjennom ytterveggs-ventilen på kjøkkenet.
Det er viktig at både ytterveggs-ventilene og avtrekks-ventilene på kjøkken og bad holdes rene for støv og skitt, slik at luftsirkulasjonen blir så effektiv som mulig. Det anbefales at ventilene støvsuges regelmessig, gjerne en gang i året.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

ÅR	TYPE VEDLIKEHOLD/REHABILITERING	ANNEN INFORMASJON
2024	Rehabilitering av avløpsrørene i hele borettslaget ble avsluttet i 2024. Postkassene i rekkehusene ble skiftet ut. Ny infrastruktur for el-lading på samtlige parkeringsplasser og garasjer er påbegynt	
2023	Rehabiliteringen av rørstammene i blokkene i rehabiliteringen av avløpsrørene er påbegynt og vil bli avsluttet uke 19/2024. Prosjektet er hittil gjennomført etter planen mht. fremdrift og budsjett.	
2022	Det alt vesentlige av rekkehusområdet ble ferdig asfaltert. Resten blir gjennomført i 2023.	
2022	Avtale er inngått om rehabilitering av avløpsrørene i blokkene. Oppstart 2022 og forventet avslutning 2024.	
2021-2022	Oppgradering av kabelnettet for TV og Internett i samarbeid med Telia er gjennomført.	
2021	Skiftet ut resten av portellefonalegget	Sakset fra infoskriv: Alle i borettslaget som hadde gammelt porttelefonsystem har nå fått installert nytt. Det ble også tilbudt individuelle valg av type svarapparat, noe mange andelseiere har benyttet seg av. Det gamle porttelefonsystemet hadde store mangler og var ikke lenger mulig å reparere i mangel av reservedeler. Prosjektet blir sluttført i løpet av desember 2021 og blir gjennomført av Aker Lås og Nøkkel AS iht fremdriftsplan og budsjett. Det er noe forsinket grunnet Corona /karantene/forsinket leveranse fra utlandet etc.

		En del oppganger har de siste årene fått byttet ut det gamle anlegget så disse oppgangene vil ikke få byttet calling anlegg da det allerede er utført tidligere.
2020 - 2024	Rehabilitering av felles avløpsrør	I ekstraordinær generalforsamling avholdt 7. mai 2019 ble det fattet vedtak om rehabilitering av felles avløpsrør med strømpeløsning. Dette gjelder også borettslagets bunn- og avtrekksledninger. Rørfornying vil innebære en estimert kostnad på ca kr 27.742.000 inkl.mva. I tillegg må man regne med et usikkerhetstillegg på ca 10 %. Gjennomsnittlig kostnad (uten usikkerhetstillegg) vil utgjøre ca kr 48.500 inkl.mva per leilighet. Fellesgjelden er estimert til å øke med i gjennomsnitt ca kr 40.650 per leilighet. Felleskostnadene er estimert til å øke med 5 % første året, deretter vil det i 2023 kunne bli foretatt en inflasjonsjustering. (Budsjettert rente på nytt lån er 2,75 % p.a., som er i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivået). Total byggetid i borettslaget vil være ca 1,5 år, estimert byggetid per leilighet er ca 1 uke. Se forøvrig borettslagets hjemmeside https://www.blaafjellet.no/ for mer informasjon. 2020-2021 Oppstart av arbeidet med rehabilitering av felles avløpsrør. Samtlige bunn og uttrekksledninger i blokkene er ferdig rehabilitert /strømpetrukket. Avtale er inngått med leverandør om rehabilitering av avløpsrørene i rekkehusene og Mellombølgen 45, 47A og B. Oppstart og avslutning i 1. halvår 2021. Tilbudsforespørsel vil bli sendt ut på rehabilitering av stammene i blokkene i løpet av 2021.

		Sakset fra tilleggsopplysninger 29.12.2021: I ekstraordinær generalforsamling avholdt 7. mai 2019 ble det fattet vedtak om rehabilitering av felles avløpsrør med strømpeløsning. Dette gjelder også borettslagets bunn- og avtrekksledninger. Rørfornying ble estimert til en kostnad på ca kr 27.742.000 inkl.mva. I tillegg må det påregnes en usikkerhetstillegg på ca 10 %. Gjennomsnittlig kostnad (uten usikkerhetstillegg) ble estimert til å utgjøre ca kr 48.500 inkl.mva per leilighet. Fellesgjelden er estimert til å øke med i gjennomsnitt ca kr 40.650 per leilighet. Felleskostnadene er estimert til å øke med 5 % første året, deretter vil det i 2023 kunne bli foretatt en inflasjonsjustering. Estimert leieøkning er foreløpig ikke iverksatt. Budsjettert rente på nytt lån var 2,75 % p.a., som var i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivået. Den lave renten og noe utsatt fremdrift i prosjektet har gjort at styret ikke har funnet at det har vært behov for å øke felleskostnadene så langt. Styret vil i løpet av 2021 måtte gjøre en vurdering av behov for å ta opp lån og å øke felleskostnadene. Estimert byggetid per leilighet er ca 1 uke, det kan også ta noe lenger tid, info kommer. Se forøvrig borettslagets hjemmeside www.vibbo.no for mer informasjon. Status juni 2021 sakset fra infoskriv 1/2021: Samtlige bunn og uttrekksledninger i blokkene er ferdig rehabilitert/strømpetrukket iht. fremdriftsplan og budsjetterte forutsigbare kostnader. Avtaler er inngått med leverandør om rehabilitering av avløpsrørene i rekkehusene. Mellombølgen 45, 47 A og B. Oppstart og avslutning i 2. halvår 2021. Nærmere informasjon vil bli tilgjengelig på vår hjemmeside. Tilbudsforespørsel er

		sendt ut på rehabilitering av stammene i blokkene. Hele avløpsprosjektet forventes avsluttet i 2022/23. Prosjektet har hittil pga gode forhandlinger og god økonomistyring blitt finansiert over driften uten økning i felleskostnader og fellesgjeld. Prosjektet ligger i øyeblikket an til å bli gjennomført under den kostnadsrammen som ble presentert tidligere for andelseierne.
2020 - 2022	Asfaltering av hele borettslaget	En alt vesentlig del av parkeringsplassene ble asfaltert og merket på nytt. Arbeidet med å asfaltere resten av borettslaget vil fortsette i 2021/2022. Mesteparten av borettslaget har fått ny asfalt i 2021 samt merking av parkeringsplasser. Resterende areal vil bli asfaltert i 2022.
2019	Nye garasjeporter i Mellombølgen	
2019	Nye søppelskur for restavfall og papir	
2018	Overflatebehandling av rekkehusene	
2017	To nye grillplasser	Den ene ligger i Mellombølgen 47 A-B, den andre ved Glimmerveien 26-30.
2015	Utskifting av belysning i oppgangene	
2015 - 2016	Nytt callinganlegg i noen oppganger	Byttet ut anlegget i noen oppganger da det ikke lenger er mulig å fremskaffe deler. Anlegget som demonteres benyttes som deler til eksisterende anlegg.
2014 - 2016	Oppussing av oppganger	
2012 - 2015	Utskifting av vinduer og balkongdører	i blokker og rekkehus. Utskiftingen ble utført av DVS Entreprenør som totalleverandør. Noe reklamasjoner gjenstår fortsatt i 2018. OBOS Prosjekt har sjekket vinduene og de har sannsynligvis TEK10 uverdier. Dette er medtatt i energimerkingen foretatt i 2013. (ref. mais fra Mads Jordan Erlandsen datert 04.09.2019.
2012 - 2013	Overflatebehandling av fasader, blokker	Enkel overflatebehandling (maling) av fasadene i blokkene. Overflatebehandlingen er utført av Thorendahl AS som totalleverandør.

		Luftespalter er integrert i alle vinduer, så det blir ikke montert avtrekksventil i blokkleilighetene sånn som det opprinnelig var tenkt.
2011 - 2012	Ombygging av oljefyranlegget	Bygd om til elektrisk oppvarming i rekkehusene og oppvarming via el-kjel for leiligheter i Mellombølgen 47, legekontoret samt to hybler i Mellombølgen 47A. Halvparten av investeringen belastes driften av borettslaget og halvparten belastes de som er omfattet av brenselsregnskapet.
2010	Nytt legesenter i forretningsgården	
2009	Reduksjonsventiler og hovedstoppekraner	Skiftet ut reduksjonsventiler og hovedstoppekraner.
2009	Reparert skorsteiner i noen adresser	Mellombølgen 2 og 6
2008	Nytt tak på utbygget i forretningsgården	Entreprenør: City Taktekking.
2008	Malt rekkehusene	
2007 - 2008	Utbedret balkongtak i blokkene	Entreprenør: City Taktekking AS Prosjektledelse: OBOS Prosjekt AS v/Magnar Røen Oppstart 10. september 2007, planlagt ferdigstillelse 5. februar 2008. Sitat fra Magnar Røen: Kontrakten med City Taktekking AS gjelder utbedring av vannlekkasjer fra tak over øverste balkong og ned på underliggende balkonger. Årsaken til feilen er en svakhet i renneutformingen i bakkant av taket, inn mot yttervegg. Feilen er således systematisk og gjelder alle de 132 balkongtakene i borettslaget. Feilen utbedres ved at det etableres et nytt tak, oppå det eksisterende, med fall utover mot renne i forkant og nedløp til terreng. Kontrakten mellom borettslaget og City Taktekking er på 3.880.500,- inkl. mva. I tillegg kommer prosjekterings- og prosjektadministrasjonskostnader samt kostnader til eventuelle uforutsette forhold som oppdages

		underveis i forbindelse med at taktekking og tilstøtende konstruksjoner blir synlige og lett tilgjengelige når stillasene er oppe. En total budsjettramme er så vidt meg bekjent ikke vedtatt av borettslaget, men en antatt ramme vil ligge i størrelsesorden 4,2 - 4,5 mill. avhengig av omfanget av uforutsette arbeider. Tilleggsarbeider bestilt 10.10.2007 Omtekking av tak over karnapp på punkthusene. Bestillingen gjelder hus 10-22, til sammen 13 stk tak. Det skal forberedes for senere tilleggsisolering av front- og sidevegg på karnappene. Pris inkludert mva: 317.200. Fremdrift: fristforlengelse i forhold til kontrakt: 10 arbeidsdager. Sakset fra infoskriv fra styret datert 01.11.2007. NYE BALKONGTAK Arbeidet med nye balkongtak er kommet godt i gang, og entreprenøren City Taktekking AS holder fremdriftsplanen. Takarbeidene i Gråsteinveien er snart fullført, og i november står punktblokkene i Mellombølgen for tur. I desember vil det i hovedsak bli arbeidet med balkongtakene i Glimmerveien. Entreprenøren varsler noen dager før stillasene kommer opp. Vi minner om at alle balkongkasser må fjernes fra balkongrekkverket før arbeidene starter, og at alle verdigjenstander blir fjernet fra balkongen. For beboernes egen sikkerhet må alle vinduer og balkongdører holdes lukket mens stillasene er oppe. Stillasene skal kun brukes av entreprenøren.
2007	Nytt slokningsutstyr og røykvarslere	RedBox husbrannslanger

		Ioniske sammenkoplebare røykvarslere med "10 års batteri" (lavstråleverdi) Optiske sammenkoplebare røykvarslere med "6 års batteri"
2006	Ny storstue i de gamle vaskerilokalene	
2004	Nytt låssystem i blokker og servicebygg	
2004	Nytt callinganlegg med kamera i blokkene	
2004	Oppgradert vaskeriet	
2003	Oppgradert Blåfjellparken	
2003 - 2004	Nye balkonger i rekkehusene	2003: 16 rekkehus fikk ny balkong. 2004: 3 rekkehus fikk ny balkong.
2002 - 2005	Parkeringsplasser, oppgradert/43 nye pl.	2002: 25 nye plasser ble opparbeidet. 2003: Oppmerket og skiltet parkeringsplassene. 2004: 15 nye plasser ble opparbeidet. 2005: 3 nye plasser i Glimmersvingen ble opparbeidet. Totalt 43 nye plasser
2001 - 2002	Byttet piper over tak i blokkene	
2001 - 2002	Malt vinduer, utvendig	
2001	Nye garasjeporter	Samtlige byttet ut.
2001	Nytt kortsystem i vaskeriet	
2000 - 2002	Rehabilitert rekkehusene	Hovedrehabilitering utført i 2000 og 2001. I 2002 ble enkelte inngangspartier og trapper byttet ut.
2000	Fornyet området rundt servicebygget	
2000	Profilert området, kart, nye skilt	
1999	Oppgradert fyringsanlegget	Oljebrenneren ble skiftet ut
1998	Malt kjellere i blokkene	
1998	Malt garasjene i Glimmersvingen	
1997	Asfaltert foran garasjene	
1997 - 1998	Oppgradert kabel-tv, internett	1997: For mottak av internett 1998: Utvidet kanaltilbudet, individuell kabling
1996 - 1998	Full rehabilitering av elektrisk anlegg	1996:

		Stigeledninger og sikringsskap ble skiftet ut Skjult elektrisk anlegg i blokkleilighetene ble skiftet ut 1997: Elektriske anlegg i alle fellesarealer ble skiftet ut Det åpne elektriske anlegget i rekkehusene ble skiftet ut 1998: Det elektriske anlegget i garasjene ble oppgradert
1995	Asfaltert parkeringsplassene	
1994	Nytt kabel-tv anlegg med egen infokanal	
1994	Rehabilitert grøntanlegget	Inkludert Blåfjellparken
1994	Malt rekkehusene, byttet panel	
1993	Sparelys i alle oppganger	
1993	Malt fasadene i blokkbebyggelsen	
1992	Nye tak	
1992	Etterisolert endevegger	
1992	Nye balkonger i blokkene	
1989	Nye utvendige søppelhus	
1986	Nye utgangsdører og porttelefoner	

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

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

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

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

Til generalforsamlingen i Blåfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**604 563**	**4 993 294**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 982 151	-4 370 150
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-41 236 622	0
Tilskudd for på langs. lån		50 000 000	0
Endring dep. garasje		10 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-33 220	-18 580
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-241 993**	**-4 388 730**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**362 571**	**604 563**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	22	78 403 700	78 403 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Blåfjellet Borettslag

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

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	18 666 780
Parkering	364 420
Garasje	274 630
Eiendomsskatt	161 580
Utvidet bruksareal	154 380
Ladestasjon elbil	151 200
Forretningslokale	93 540
Frysebokser	10 440
Avregning EL-park	-1 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 875 290**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 850 000.
Valgkomiteen har fått utbetalt kr 22 000.
Avsløpskomiteen har fått utbetalt kr 218 750.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.129 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
AVSETNING BOMILJØTILTAK

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

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

Til medlemmer av valgkomiteen i Blåfjellet Borettslag,

28.02.2025

Valgkomiteens oppgaver i Blåfjellet Borettslag

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

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

Valgkomiteens medlemmer er:

Joachim Nilsen	Mellombølgen 103
Irene Wright	Glimmerveien 26

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) **Valg av 1 styremedlem for 2 år**
Følgende styremedlemmer står på valg:

Nestleder	Kjetil Paaske	Glimmerveien 36

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

Varamedlem	Marianne Ingebretsen	Gråsteinveien 3
Varamedlem	Joachim Nilsen	Mellombølgen 43

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

D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

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

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

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

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

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

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **01.03.2025**. **Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no**

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Blåfjellet Borettslag
Org.nr. 951218723

OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

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

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

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

VALGKOMITEEN

Joachim Nilsen	Mellombølgen 103
Irene Wright	Glimmerveien 26

0080 Blåfjellet Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Navn:…….. Adresse……...

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Navn:…….. Adresse……...

E. Som valgkomité foreslås:

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

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

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

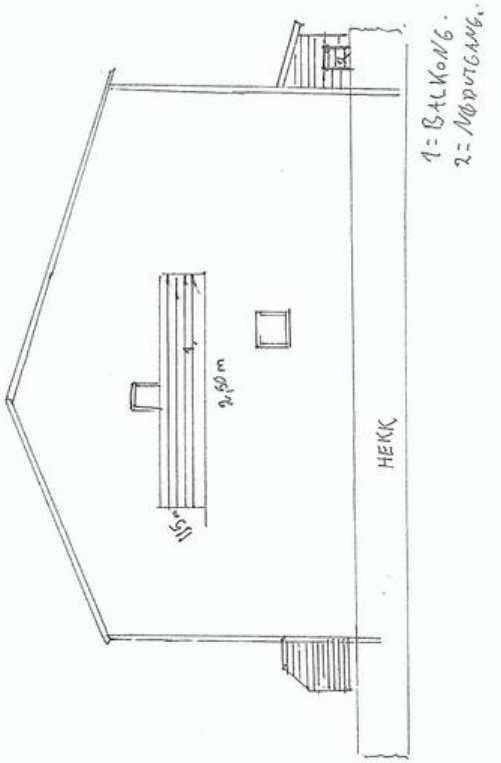
Navn:Cathrine Næss Haugen. Adresse Mellombølgen 47b……...

E-postadresse…ellenca@msn.com..

Dato…28.02.2025…… I valgkomiteen for Blåfjellet Borettslag

……Irene Wright DocuSigned by: Irene Wright 2C307FF5D97A49D.. ……. ……..

…… ……..



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

Protokoll til årsmøte 2024 for Blåfjellet Borettslag

Organisasjonsnummer: 951218723
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 105
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 17

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Forretningsorden for generalforsamlingen

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner Forretningsordenen.

✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering: Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamling velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

3. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollvitne. Bjørn Erik Lingaas Hveding og Bente Valebjørg er valgt som protokollvitner.

✓ **Vedtatt.**

5. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og årsregnskap for 2023, og godkjenner at Årsresultat føres mot egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til generalforsamlingen. Forslagsstiller: Wenche Pedersen.

Vi foreslår at styrehonoraret økes med kr. 250.000,-

Forslag til generalforsamlingen. Forslagsstiller Gro Seland.

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

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

Mvh.
Gro Seland

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner at Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000, iht. styrets forslag.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner at Styrets godtgjørelse settes til kr. 850.000, iht. to innkomne forslag.

✓ **Vedtatt. 54 stemmer for. 50 stemmer imot. 1 stemte blankt.**

8. Fastettelse av honorar til avløpskomiteen

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen å godkjenne det fremlagte dokumenterte honoraret.

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

✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Honoraret for valgkomiteen settes til kr. 22 000.

Valgkomiteens arbeid har bestått av følgende:

- Utarbeidelse av utlysning til styreverv 2024/2025 i borettslagets kanaler samt FB.

- Planleggingsmøter, oppfølgningsmøter innkommende søknader.

- Intervju med samtlige kandidater samt styremedlemmer på valg.

- Deltagelse på styremøte.

-Telefoner til samtlige kandidater etter intervju.

- Korrespondanse OBOS og oversendelse av innstilte kandidater.

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

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Viser til vedlagte Valgbrev fra Valgkomiteen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Thor Eckmann

Følgende stilte til valg:
Thor Eckmann

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tommy Garland
Dag Bjørnar Henriksen
Marianne Reizer Lyngaas

Følgende stilte til valg:
Eirik Berg Bjørsom
Tommy Garland
Dag Bjørnar Henriksen
Marianne Reizer Lyngaas

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Ingebretsen
Joachim Nilsen

Følgende stilte til valg:
Marianne Ingebretsen
Joachim Nilsen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Joachim Nilsen
Irene Wright

Følgende stilte til valg:
Joachim Nilsen
Irene Wright

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Thor Eckmann

Følgende stilte til valg:
Thor Eckmann

12. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Cathrine Næss Haugen
Jon Stikbakke
Irene Wright

Følgende stilte til valg:
Cathrine Næss Haugen
Jon Stikbakke
Irene Wright

13. Forslag fra Kjetil Paaske: Vedtektsendring ifm. søknad om varmepumpe

Fremmet av: Kjetil Paaske

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

Varmepumper i blokkene er ikke berørt av dette..

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

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

mvh

Kjetil Paaske

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner forslag til endring av Vedtektene, angående søknad om varmepumper.
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Morten og Synnøve Braastad

Hei,

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

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

Med vennlig hilsen

Synnøve T. Braastad og Morten Braastad

(Tegningene foreligger bakerst i heftet i innkallingen).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers søknad om utbygging.
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Thor Eckmann

8-5 Varamedlemmer

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag vedtas

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget

Styrets forslag til vedtak:

Forslagstillers forslag til vedtak vedtas

Konklusjon/styrets anbefaling til votering

Styret oppfordrer eierne til å stemme **FOR** forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

16. Forslag fra Eirik Berg Bjørsom: Radonreduksjon i boligselskapet

Fremmet av: Eirik Berg Bjørsom

Kjære Generalforsamling

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

OBOS, som en ledende aktør innen boligforvaltning, har fremforhandlet gunstige priser på radonmålere og radonbefaring for boligselskapene de forvalter. Avtalen sikrer god kvalitet på produkter og tjenester fra Norges ledende leverandør innen forebyggende tiltak mot radon1. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt en grense for radonnivået i strålevernforskriften. I eierseksjonssameier har styret ansvar for forsvarlig vedlikehold, inkludert å sikre et radonnivå som DSA angir som forsvarlig. Radonmåling bør skje i perioden 15. oktober til 15. april for at det kan beregnes en årsmiddelverdi12.

Anbefalte grenser for radon fra DSA:

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

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

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

Med vennlig hilsen, Eirik Berg Bjørsom

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

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

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

Konklusjon/Anbefaling:

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

> **Forslag til vedtak:**
> Alle boliger i borettslaget som er målt med radonverdier over 100 Bq/m³, får reduserende tiltak snarest, og etter måling 2025, for å se at verdiene kommer under 100 Bq/m³.
> ✓ **Vedtatt.**

17. Forlag fra Camilla Opsahl: Høye radonnivåer i enkelte enheter

Fremmet av: Camilla Opsahl

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

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

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

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers forslag.

Vedtatt.

✓ Protokolltilførsel: Saken ble ivaretatt som en instruksjonssak, med forbehold om at vedtaket fra sak 16, skal prioriteres.

18. Forslag fra Anniken Monsøy; Redusere støyforurensning i Blåfjellet Borettslag

Fremmet av: Anniken Monsøy

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

· Det skal ikke forekomme gartnerarbeid, plenklipping, klipping av hekk, blåsing av grus eller løv og lignende arbeid etter klokken 16 på hverdager.

· Det skal ikke forkomme gartnerarbeid som beskrevet i punktet over i helger.

· Borettslaget ved styret skal stille krav til alle leverandører - som utfører støyende arbeid som beskrevet i de to punktene over og lignende arbeid - at dette skal gjøres fra tidligst kl. 08:00 om morgenen og avsluttes senest klokken 16:00.

· Borettslaget skal pålegge eksterne gartnere eller andre leverandører i samme kategori å legge frem en plan for hvilke dager det skal klippes hvor. Denne planen skal deles med beboerne slik at de kan planlegge sitt sosiale liv selv.

· Interne ressurser som sykler rundt i borettslaget og blåser løv og klipper hekker skal forholde seg til de samme reglene.

· Det skal kun ved ekstraordinære situasjoner gjøres snømåking nattestid om vinteren. Når det ikke snør på natten trenger det heller ikke å måkes på natten.

· Det skal som hovedregel måkes på kvelden og avsluttes senest kl. 22.

· Det skal unntaksvis måkes på natten. Med unntaksvis menes mengder med snø som faller på natten.

· Punktet i husordensreglene der det står at oppussing kan begynne kl. 07 om morgenen skal også endres til klokken 08:00 på hverdager.

Styrets innstilling

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

"Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og borring og som er til sjenanse for

naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje

i tiden kl. 20.00 - kl. 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom

kl. 10.00 – kl. 18.00."

til

"Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og borring og som er til sjenanse for

naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje

i tiden kl. 20.00 - kl. 08.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom

kl. 10.00 – kl. 18.00."

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

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers forslag til vedtak.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner Styrets forslag til vedtak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

19. Forslag fra Terje Rodvang: Informasjon rundt elbil-anlegg

Fremmet av: Terje Rodvang

Hei.

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

1. Redgjør, informerer og dokumenterer for hva som er gjort med tanke på etablering av flere elbilladere på eksisterende plasser.

2. Redgjør og dokumenterer hvorfor det har tatt styret så lang tid å presentere forslag til løsninger i henhold til ny lov fra 1.1.2021!

3. Hvordan stiller styret seg til beboere som krever å få elbillading på leiet parkeringsplass og garasje?

4. Hvordan stiller styret seg til etablering av 45 ladeplasser i Glimmersvingen, uteparkering og garasjer?

5. Hvis positive til pkt. 4; hvor lang tid ser styret for seg at en slik etablering vil ta?

6. Hvis negative til pkt. 4; med hvilken begrunnelse er styret negative?

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

Denne dokumentasjonen gjøres tilgjengelig for alle beboere via Vibbo.

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

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

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

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

Terje Rodvang

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

Konklusjon/anbefaling til votering:

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

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

✓ **Vedtatt.**

20. Forslag fra Terje Rodvang: Vedlikehold av utearealene

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

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

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

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

FORSLAG:

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

Begrunnelse:

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

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

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

Terje Rodvang

Styrets innstilling
Styret tar forslaget til etterretning

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** styrets innstilling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner at frekvensen på gressklipping av gressplenene i borettslaget reduseres.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om å ta saken til etterretning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Fremmet av: Terje Rodvang

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

Jeg har i de siste vår- og sommersesongene registrert at gressplenene klippes oftere enn det er behov for. Jeg ser at man klipper kort, men frodige gress. Hva er poenget med det? Dette gresset gir beskyttelse og god

næring til det økologiske samfunnet som er så viktig. Det finnes INGEN gode argumenter for å klippe ned grønt frodig gress med tilhørende markvekster. Og i hvert fall ikke gress som er kort og brunt!

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

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

FORSLAG:

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

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

Terje Rodvang

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

22. Forslag fra Camilla Opsahl: Utvendige screens på vinduer i rekkehus

Fremmet av: Camilla Opsahl

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

Styret oppfordrer eierne å stemme **FOR** styrets forslag

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen gir tillatelse til å montere «utvendige «sun screens» på vinduene i borettslaget.
❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for montering av utvendige «sun screens» i borettslaget. Det skal sendes søknad til styret, for montering av screens.
✅ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte Vedtektsendring.
✅ **Vedtatt.**

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.
7-3 Fravikelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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



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

Informasjon om installasjon av varmepumper i borettslagets rekkehus

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

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

Merk

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

Retningslinjer for å søke om oppsetting av varmepumpe

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

Før søknad sendes må følgende utføres:

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

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

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

Søknaden

En søknad skal inneholde

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

Søknaden skal sendes til styret.

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

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

Husordensregler for Blåfjellet Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 06.april 2006,
endret på ordinær generalforsamling 18. april 2007,
endret på ordinær generalforsamling 14. juni 2022,
endret på ordinær generalforsamling 06. september 2024

Generelt

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.
Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboere i borettslaget har eierne på ovennevnte generalforsamling vedtatt følgende husordensregler.
Eierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen og fellesarealene.
I henhold til lov om burettslag § 5-22 kan styret vedta salgspålegg hvis eieren gjør seg skyldig i grove brudd. Eieren må da selge leiligheten sin med en frist som ikke skal være kortere enn 3-måneder.

Endring av husordensregler

Forslag til endringer eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene kan vedtas av en generalforsamling med alminnelig flertall.

Tolking av husordensregler

Ved tvister foretas tolking av husordensreglene av borettslagets styre.
Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

Ansvar

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.
Dersom skader på borettslagets eiendom/eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt leilighet, vil eieren av leiligheten bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.

Henvendelser fra eiere

Alle skriftlige henvendelser må være undertegnet, ellers blir de ikke behandlet.
Henvendelser fra eiere om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i borettslaget.
Unntak, er i disse tilfeller som skal rettes til OBOS

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- søknad om bruksoverlating av boligen
- husleiespørsmål, purringer, utkastelse m.v.

Bruk av leiligheten

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl. 22:00 og kl. 06:00.
Bruk av TV, radio, stereoanlegg og musikkøvelser må ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Spesielt må det vises aktsomhet i den varme årstid når man åpner dører og vinduer.

Oppussing/reparasjoner

Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og borring og som er til sjenanse for naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje i tiden kl. 20.00 - kl. 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom kl. 10.00 – kl. l8.00.

Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.

Det er ikke tillatt å flytte vegger uten å søke styret om godkjenning først.

Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret. Det må ikke drives verkstedvirksomhet av noen art i leilighetene.

Bruk av grøntanlegg

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om og skal ikke forsøples.
Kast ikke mat på bakken. Dette trekker til seg rotter og mus.

Bruk av felleskjeller / fellesloft

Det skal ikke plasseres ting i gangområdet i kjelleren eller på loftet.
Tørkeloftene nyttes etter avtale mellom eiere i oppgangen.
Fjern tøyet så snart det er tørt. Slå av lyset!

Bruk av balkonger

- Tøy skal ikke ristes over rekkverket eller ut av vinduer.
- Tørking av tøy må ikke skje ovenfor rekkverket.
- Banking av tepper på balkongen er ikke tillatt.
- Lagring av varer eller avfall på balkongen er forbudt.
- Elektrisk utelys kan installeres dersom dette er gjort av godkjent installatør.
- Bruk av elektrisk grill er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for naboer.
- Bruk av gassgrill er tillatt på følgende betingelser: Det kan oppbevares kun en gassbeholder på balkong. Den skal stå i skygge og være frakoblet når den ikke er i bruk. Balkongen skal ha god åpen lufting langs gulv. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere inne, hverken i leilighet, boder eller på øvrige fellesareal. Gasslanger på grill skal sjekkes årlig og bør byttes hvert 2-3 år pga. elde.

Røyking og bruk av åpen ild i fellesarealer innendørs

Røyking og bruk av åpen ild i fellesarealer innendørs som gang, trappeoppgang, kjellerrom og loft er ikke tillatt.

Markiser

Disse påkostes av den enkelte og skal være like øvrige markiser på lignende bygg.

Oppganger/entredører

Utgangsdør, kjeller- og loftsdører skal alltid holdes låst.
Dører skal lukkes mest mulig hensynsfullt, og entredører til leilighetene må ikke nyttes til lufting.
Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, ski, kjelker eller andre ting i oppgangen.

Barnevogner må ikke blokkere ferdsel.
All lek i oppgangen, kjeller og på loft er forbudt. (Dette punktet er begrunnet i sikkerhetsmessige årsaker for å beskytte våre barn.)

Parkering i borettslaget

Bilparkering tillates kun på merket p-plasser på borettslagets eiendom. Det sier seg selv at følgende regler ikke kan være fullstendige slik at de dekker alle mulige forhold. Det vil derfor være en fordel om brukerne av parkeringsplassene viser hensyn, og at plassene benyttes på en slik måte at andre ikke plages.
Ved at bileieren til enhver tid opptrer hensynsfullt, vil man kunne forhindre at det oppstår motsetningsforhold, som kan ødelegge et ellers godt naboforhold.
Bilen skal parkeres med fronten inn der plassen er tett inn på vinduer til leiligheter i 1.etasje (stikkord: eksos). Av hensyn til beboerne i nærheten av plassen må bileieren unngå unødig rusing av motoren og smelling med bildørene, særlig om kvelden og natten.
Det er en fordel om alle parkerer sin bil midt i feltet. Derved kan plassene i sin helhet utnyttes best mulig, og en unngår å skade naboplassens bil.
Opplag av biler på parkeringsplassene er ikke tillatt, da dette hindre snørydding og vedlikehold av plassene.
Bilen må være i kjørbar stand slik at den til enhver tid kan fjernes om dette skulle være nødvendig.
Ulovlig parkering på borettslagets eiendom, på private parkeringsplasser og parkering som sperrer inngangsdører eller fremkommelighet for utrykningsbiler kan medføre borttauing.

Diverse

Oppståtte skader på blokker, rekkehus eller anlegg, bør meldes styret straks.
Vannklosetter og avløp må ikke brukes til avhending av bleier, bind o.l. eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av, eller skade på avløp.
Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlige aggressive væsker.
Veggdyrkontroll eller fuktighetsmålinger kan foretas etter henstilling fra styret.
Mistanke om skadedyr må meldes styret straks.

Regler for bruk av Fellesvaskeriet

Blåfjellets Servicesenter - 1.etg
Mellombølgen 45.

Åpnings tider:
mandag - fredag kl. 07:00 - kl. 22:00
lørdag kl. 07:00 - kl. 16:00
SØNDAG /HELLIGDAGER STENGT

Blåfjellets vaskeri er et tilbud til kun de som bor i vårt borettslag.
Det skal kun benyttes til egen privat vask. Vasking for andre tillates ikke.
Låsetavlen - forteller hvem som kan disponere vaskeriet til enhver tid Det er viktig at vasketidene overholdes.
Maskiner som ikke er satt i gang 30 minutter etter det klokkeslettet de er bestilte til, kan benyttes av andre.
Benytter du deg av denne muligheten, må du selvsagt passe på at maskinene er ledige og tomme til den som evt. har bestilt neste vasketid.

Foreldre har ansvar for sine barn om disse oppholder seg i vaskeriet.
Ansvar for skadet eller igjenglemt tøy ligger hos eieren.
Kjøp og opplading av vaskerikort skjer på kontoret over vaskeriet hver første og tredje torsdag i måneden. Datoene blir lagt ut på borettslagets egen INFOKANAL.
Det er IKKE tillatt å benytte rullen til filleryer, joggedresser og liknende som er for tykt og ødelegger rullen.
Vasking av tepper i maskinene er forbudt.
Dersom du har for mye tøy i tørketrommelen, blir ikke tøyet tørt.
Brudd på reglene kan medføre at du blir fratatt muligheten til å bruke vaskeriet.

Regler for bruk av Storstuen

Lokalene skal i første rekke nyttes som møterom for de organer innen borettslaget som måtte ha behov for det.
Når det ikke er til hinder for lagets møtevirksomhet, kan rommet leies ut.
Leieren er ansvarlig for rommet og dets inventar og kan trekkes til økonomisk ansvar for mulig oppstått skade.
Det er anledning til å leie ekstra bord og stoler ved behov.
Leieavgiften fastsettes av styret.
Egen leieavtale gjelder ved bruk av disse lokalene.

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange. I våre leiligheter er det installert to røykvarslere og et slokningsapparat. Disse ases som fast installasjon, og skal ikke fjernes fra boligen.
Det er andelseierens ansvar å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Husdyr i borettslaget

Borettslagets husordensregler tillater i utgangspunktet ikke hund, men den nye husleieloven som trådte i kraft 1. januar 2000, åpner muligheten for hundehold.
Hund må ikke anskaffes før tillatelse er innhentet etter skriftlig søknad til styret.
Søknaden må vedlegges dyreholdserklæringen. (se neste side)

ERKLÆRING OM HUNDEHOLD - BLÅFJELLET BORETTSLAG

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.
3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Oppdrettsvirksomhet er ikke tillatt.
6. Hunden skal ikke være alene i leiligheten lenger enn det som er forsvarlig.
7. Skriftlig søknad skal sendes til styret før anskaffelse av hund. Sender man ikke søknaden, blir hunden å betrakte som ulovlig holdt. Dette er brudd på husordensreglene og behandles i henhold til disse.

Undertegnede som har hund forplikter seg herved til å overholde
Blåfjellet borettslagets regler for hundehold.
Denne erklæring undertegnes i to (2) eksemplarer hvorav hundeeier beholder det ene.

_____ _____
Andelseier for Blåfjellet borettslag

Dato: _____

I N F O BLÅFJELLET

Ventilasjon i blokkleilighetene

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

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

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

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

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

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

Med disse enkle forholdsreglene vil inneklimaet bli godt ivaretatt

Januar 2007

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MELLOMBØLGEN 10

Dato: 10.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515516
1548

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 129

Vi viser til bestilling av 20250710 for MELLOMBØLGEN 10.

GNR. 159 BNR. 129

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.08.1953.

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

52354 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

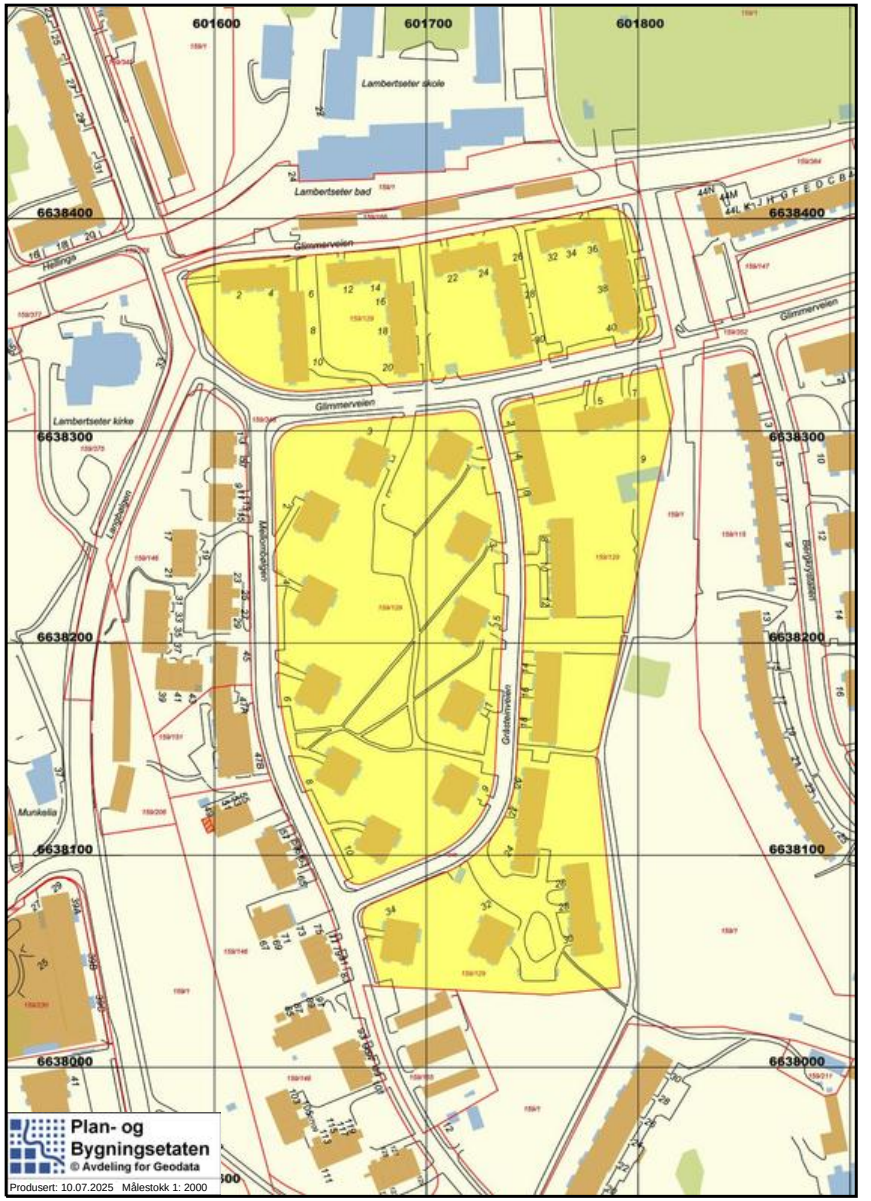
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

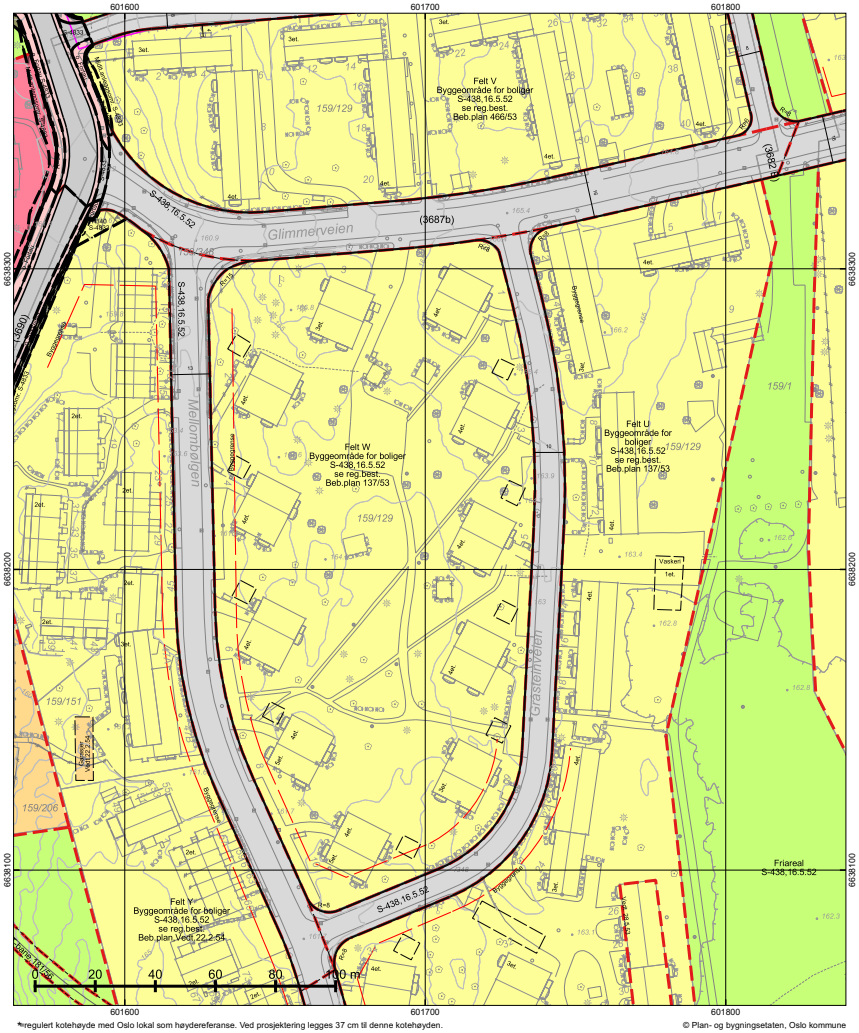
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145631/ 86515516
Deres ref.: 201927
Adresse: MELLOMBØLGEN 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/129

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

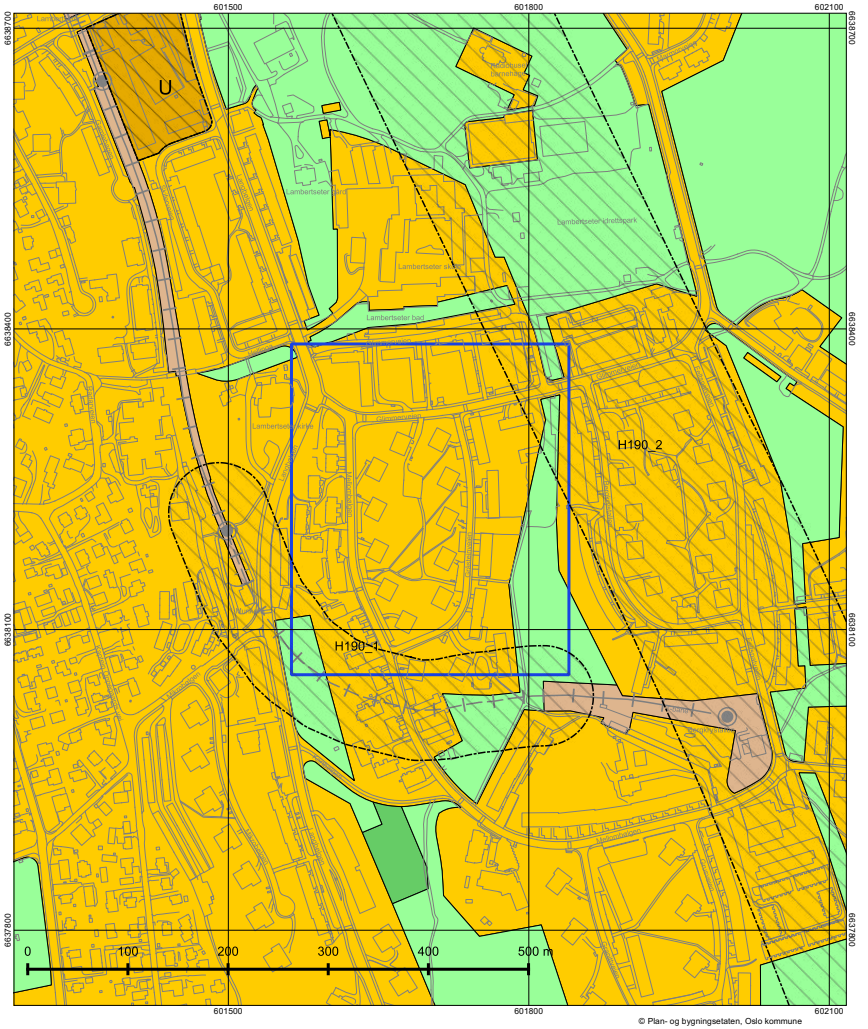
Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145631/ 86515516
Deres ref.: 201927
Adresse: MELLOMBØLGEN 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/129

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



Oslo

Dato: 10.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145631/86515516
Deres ref.: 201927

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4833

HOVEDSYKKELRUTE I LANGBØLGEN MELLOM LAMBERTSERVEIEN OG NORDSTRANDVEIEN.

Detaljregulering

Vedtaksdato: 20.05.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201200590

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANGBØLGEN PÅ LAMBERTSETER
mellom Lambertseterveien og Nordstrandveien

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

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

Grønnstruktur:
- Friområde

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

Hensynssone:
- (H-140) - frisiktsone

Bestemmelsesområde:
- Midlertidig rigg og anleggsområde

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

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

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

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

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

§ 8 Overvann
I anlegget innarbeides lokal overvannshåndtering.

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

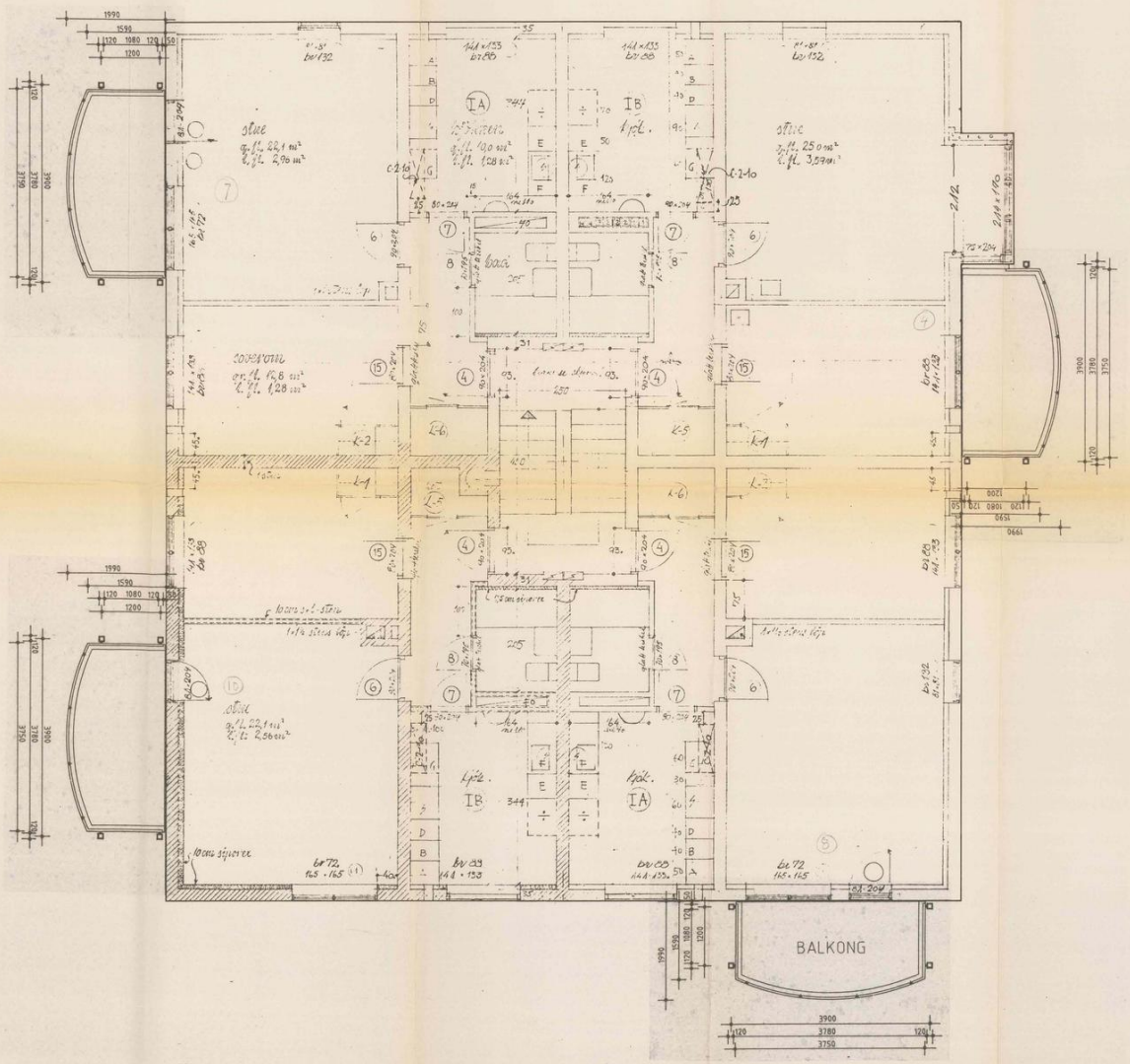
§ 10 Dokumentasjonskrav
For strekningen mellom Skiferveien og Munkelia T-banestasjon skal det sammen med rammesøknad sendes inn landskapsplan som viser detaljert opparbeidelse og utforming. Planen skal vise eksisterende og framtidig vegetasjon, terrengbehandling, murer og gjerder.

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.05.2015

Kjersti Simonnæs, bem.



SAK. NR.	TEGN. NR.	KORR. IND.
343	11.122	

IND	KORREKSJON	DATO

2

BLÅFJELLET

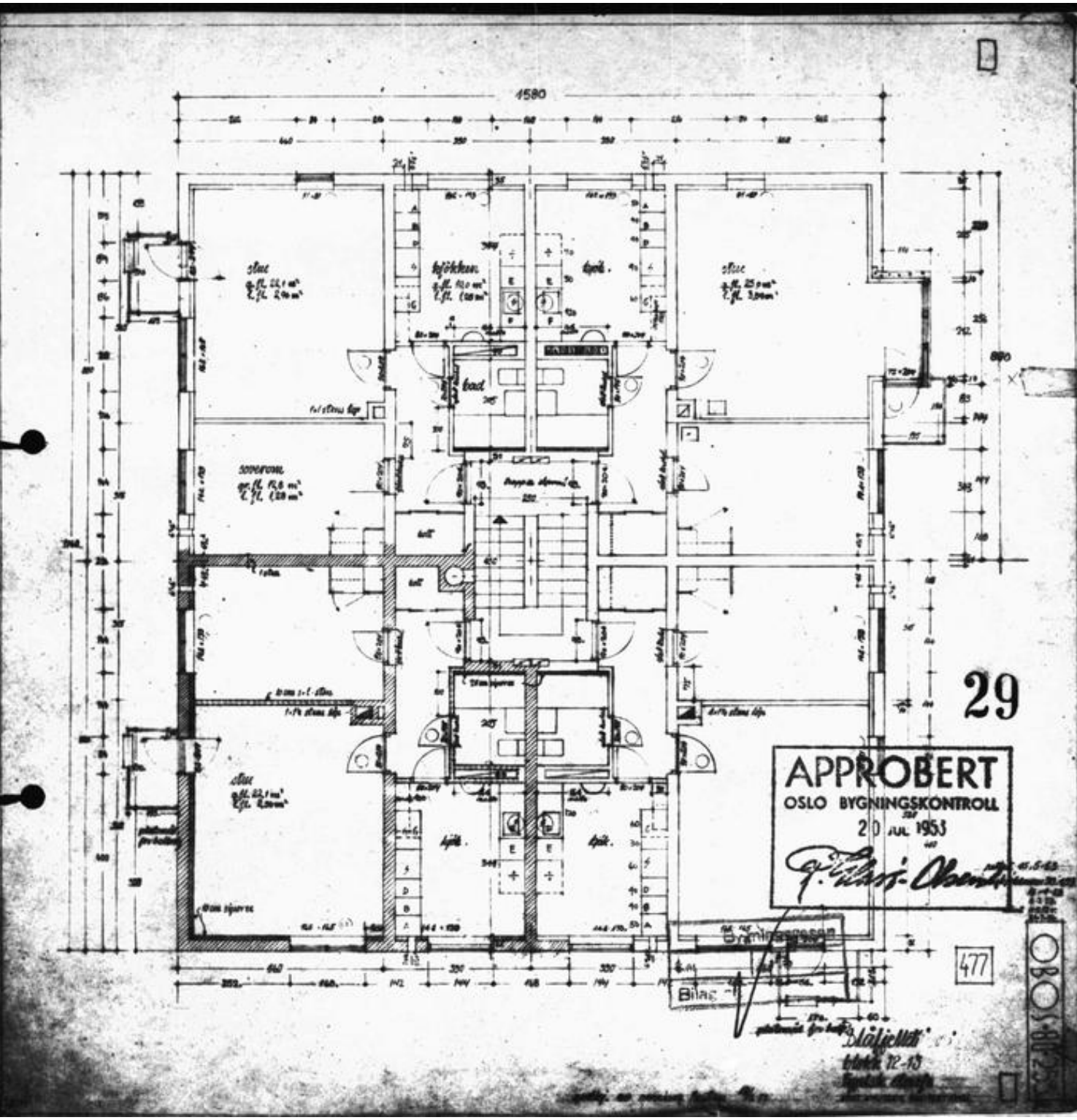
BORETTSLAG

REHABILITERING
PLAN - TYPISK ETASJE
HUS 12

BENGT ESPEN KNUTSEN & TARALD LUNDEVALL AS
ARKITEKTER MNAL MAA PROSJEKTMANNENS PLASS 2 0160 OSLO 1 TELEFON 02 41 76 55

DATO	MÅL
20.07.90	1:50

SAK. NR.	TEGN. NR.	KORR. IND.
343	11.122	


1580
stue
kjøkken
bad
soverom
stue
stue
29
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
20 JUL 1953
477
OBOS-blokk

153	129	Byggherre	Br.f. Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
Bl. nr.		O.B.O.S.	Arnulf Knutsen		Tomt nr.: 10 til Mellomkollen
		Torggt. 17.	Fr. Haugen		Parsell nr.: Sted: Blåfjellet
					Ferdigattest: 28/2 58

Veiattest:			Kloakkattest:	Feierattest: 6.53	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:
Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:		Eksp.			Retur:
12/10 52	3393		Våningshus.		3/12-52			
	7/9			(6619)				
			Nabo varsel					
					4/5 53			
			Grunn		17/3 53	Kart O. Strømvik (283)		
			Gjærmes avdg		5/5 53	Vg 18/3 — fundamentering, støpearb.		
19/5 53	4476		Ill. tegn.	Vg				
7/7 53	5576		Utv. tel			Utv. bl 10		
			Ansvh.		6/8 53	Gjr. Olavsstad (1709)		
5/7 53	10558		Tilleggsmm.	(11619)	29/9 53	30 9/7 —		
			Avd. Kuglsmo					
29/12 53	2616		Betongvarmegodkjenn.			Ja 4/1 10		
13/1-54	608		Ills m. Smittk. avg Gjærsmo			Tillen 15/1		
						G.D i.s 15/1		
			Dept. medd.		26/2-54			
22/9 54	15671		Innkl. Ills.					
			Ferdigm.					
23/6 55	9798		Tomtutskrift			Gj. Olavsstad (1709) 30/8-55		
23/11-56	20791		Tegning.			Gj. 14/12 i.s. — Gjørvad 19/1 —		
			Filsker. avg. attester		11/2-57			
14/1-57	1099		Sker. fra ark. Knut Knutsen.			Hilsen 8/3 i.s — mdl. bl. 4		
			Tilsker avg. attester		24/5-57			

1 etg:	278	m²
2 etg:	— —	m²
3 etg:	— —	m²
4 etg:	— —	m²
5 etg:	133.	m²
:		m²
:		m²
:	411	m²

2 of 7

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Foreløpig kontroll

Stf: Frode Furuli.

Arbeidets art: Murdekke kjellerrom, tilleggsisol., m.m.

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Hele arbeidet

Ansvarshavende: Ing. Bård Rygg, c/o Ragnar Evensen A/S, Pb 772 - Sentrum, 0106 Oslo

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
159	129	hus 12	

Matr. nr.

Adresse: Mellombølgen 10

Byggherre

Andvord

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstk
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbei
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Helsattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Matr: 159/0129 - Jnr: 90/2749
Sted: Mellombølgen 10 Hus 12

Ferdigbesiktigelse 21-2-92 Schmidt

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 21-2-92. Schmidt

Ferdigattestert 24/2-92 —h—

Byggetillatelse	Gravetillatelse
Byggetillatelse	
Byggetillatelse 18/2-91	

B4-Bolig bl.
Saksnr. 9001671

Jnr.: 90/2749-S

Matr: 159/0129
Sted: Mellombølgen 10 Hus 12

Dato: 20.07.90
Byggningskontrollen i Oslo

159-129

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 20-0242/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Mellombølgen 10 1157 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 129 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no