NORDVIK

Gråsteinveien 6

2 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Gråsteinveien 6

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
35	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.11.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende 3-roms | Overbygget balkong med fritt utsyn | Flere boder | Sentralt og markanært | TV/internett inkl.

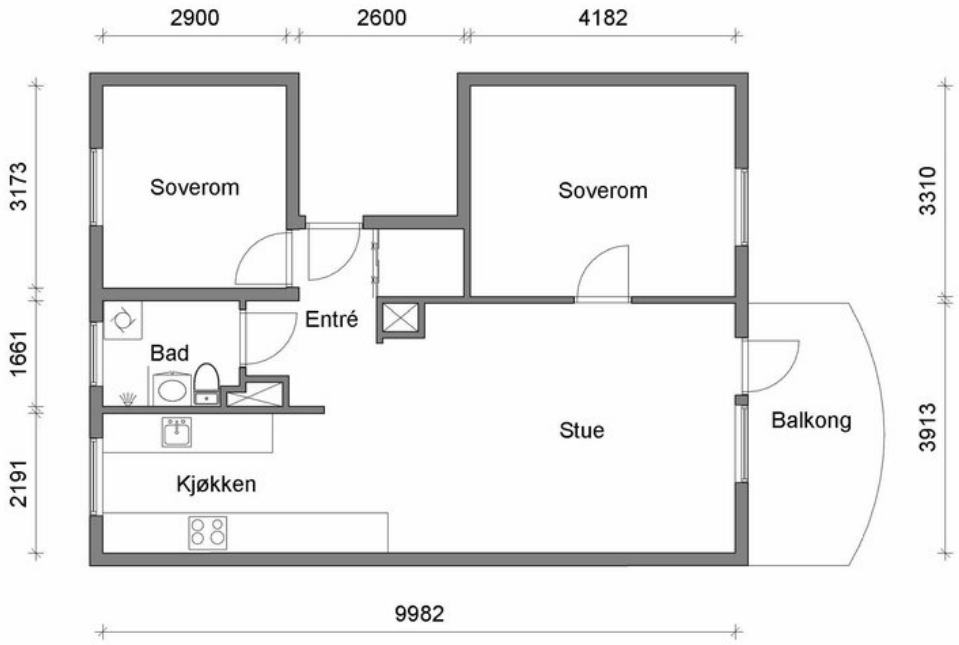
Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 949 496,-**
Fellesgjeld	**90 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 077,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Gråsteinveien 6| En innbydende 3-roms leilighet med sentral beliggenhet på Lambertseter. Her får kjøper gleden av en lys leilighet med gjennomgående planløsning, luftig stue med gode innredningsmuligheter, overbygget balkong med flott utsyn, moderne kjøkken fra 2019, to gode soverom vendt mot rolige omgivelser, flislagt bad, lys entré og innvendig bod.

Verdt å merke seg:
-Innbydende og pen 3-roms
-Romslig og lys stue
-Overbygget balkong på ca. 7,3 m² m/gode solforhold
-Lekkert kjøkken (2019)
-To gode soverom vendt mot rolige omgivelser
-Flislagt bad m/nyere innredning og varmekabler
-God oppbevaringsplass i 3 boder
-Kabel-TV og internett inkl.
-Flotte fellesområder
-Felles selskapslokale
-Kort vei til T-bane og servicetilbud
-Attraktiv og sentral beliggenhet

Gråsteinveien 6
2. etasje



Haugane
Takst
AS











































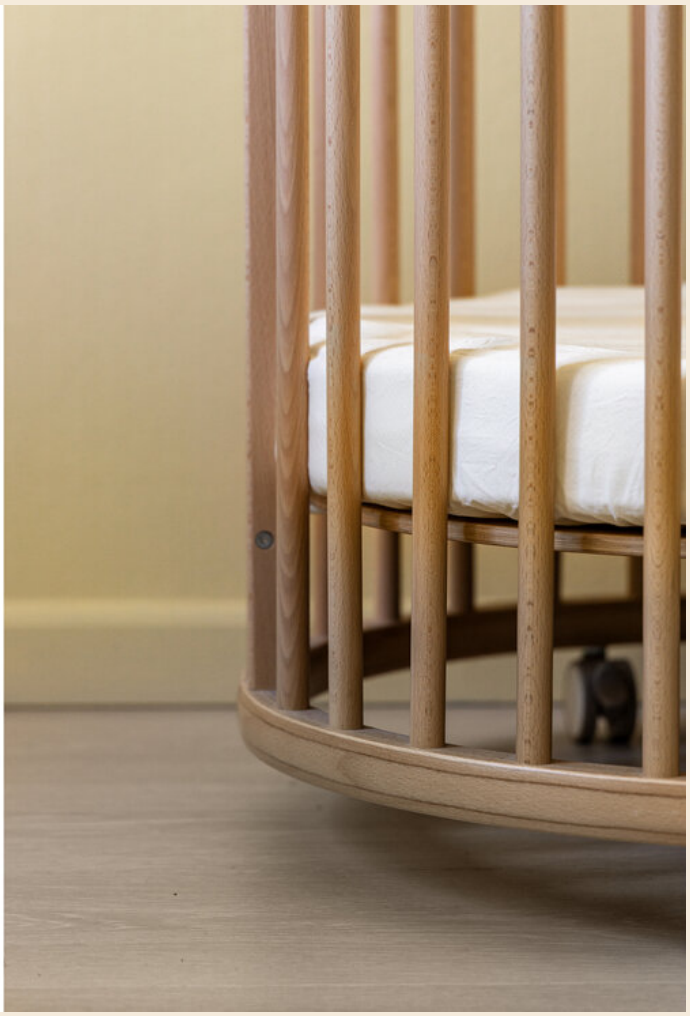









MUNCH
DEN STORE GODNATT BOKA
DEN STORE DIKT OG REGLE BOKA
DEN STORE BARNE SANG BOKA



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0125/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gråsteinveien 6, 1157 OSLO
Gnr 159, bnr 129 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 259 i Blåfjellet Borettslag, org.nr. 951218723

Selgere
Kristian Bergum Hilbertsen
Andrea Ness Hammer

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
90 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 940 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 949 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 958 996,- (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
1958

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, bad, kjøkken, to soverom og stue
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod målt til:
Kjeller: 2,7 kvm og 2,8 kvm. Bodene er merket med nr. 2061.
Loft: Gulvarealet er målt til ca 5,4 kvm.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: entré, bad, kjøkken, to soverom og stue.

Balkong på ca. 7,3 m².

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 2,7 m² og 2,8 m², samt en loftsbod med gulvareal på ca. 5,4 m².

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.

Standard
Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter

dagens krav.
- Våtrom oppført før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600, da den forventede tekniske levetiden for de fleste sentrale komponentene normalt er overskredet. Eldre våtrom er ofte bygget etter tidligere byggeskikk og regelverk, med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, membraner, slukløsninger og dokumentasjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, er sannsynligheten for skjulte fuktskader og svikt i konstruksjonen vesentlig forhøyet på grunn av alder. Tilstandsgraden er derfor en risikovurdering basert på alder og forventet restlevetid, og innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet har en påvist skade. Kjøper må påregne at omfattende rehabilitering eller utskifting kan bli nødvendig.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet har eldre løsninger for gulv og vegger, og alder på konstruksjonene og tettesjiktet er ukjent. Tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker. Undersøkelsene og de observerte løsningene tilsier at badet sannsynligvis er oppført før år 2000. På bakgrunn av antatt alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon er membran/tettesjikt vurdert til TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering
Det medfølger ikke parkeringsplass.

Det er mulig å leie parkeringsplass og garasjeplass etter venteliste. Utleie av parkeringsplasser og garasjeplasser administreres av OBOS etter venteliste, og plassene følger ikke boligen ved salg (oppsigelsestid én måned).

Borettslaget har 68 garasjer, 183 parkeringsplasser og 42 ladestasjoner.

Bilparkering tillates kun på merkede plasser på borettslagets eiendom.

Borettslaget har etablert ladeinfrastruktur for elbillading på samtlige utleide parkeringsplasser og garasjer, der innkjøp og finansiering av ladeboks samt strømavtale er den enkelte brukers ansvar.

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, både faglært og ufaglært.
- Byttet varmekabler og gulvfliser av Elkirurgen AS, Høsten 2024 Installert dusjvegg av Ringside VVS Expo, Høsten 2025 Byttet vask, speil og skap selv, Høsten 2025 Rørfornying av Olimb, Høsten 2023 Lekkasje fra rør som ligger over badet i leiligheten. Rørene ble utbedret av VVV rørlegerforretning as og vannskader ble utbedret av Polygon. Sommer 2026.

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

- Ja, faglært.
- Bad. Elkirurgen september 2024. Påskjøt av membran ved terskel og smøremembran i dusjnisje i forbindelse med skifte av fliser på gulvet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja.
- Elkirurgen AS byttet varmekabler på badet i september 2024.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Ble gjort en rørfornying av borettslaget av Olimb rørfornying AS Høsten 2023. Fiks av lekkasje av VVV rørleggerforretning AS, Sommer 2026.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
- Vår/Sommer 2026 ble det oppdaget lekkasje i rørene over badet i leiligheten.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
- Tidligere feil med varmekablene på badet. Disse ble skiftet ut Høsten 2024.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja.
- Lekkasje i rør over bad/kjøkken i leiligheten 2026.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med boligsalget. Rapport om lekkasjesaken fra VVV Rørleggerforretning AS i forbindelse med tidligere vannlekkasje over badet. Begge fra 2026.

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.
- Finnes i salgsoppgave fra 2023 og tilstandsrapport fra 2026.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

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:

- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er forblindet med teglstein
- Saltak i trekonstruksjoner

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampen i stuen som henger over spisebordet.

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
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet.
- Panelovner
- Varmekabler på badet.

Pipen er per i dag blindet igjen, med mulighet for å etablere ildsted.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 108 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 077,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kabel-tv og bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, forretningsfører, vedlikehold av grøntområdet, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnader: kr 3 077,- pr. mnd.

For andeler med eiendomsskatt belastes dette særskilt i månedene mai, juni, september og november.

Det er avdragsfrihet på borettslagets lån til og med mars 2027. Felleskostnadene vil øke når avdragsfriheten er over. Det opplyses i generalforsamlingen at potensiell endring vil være en økning på ca. 100 kr, men endringer kan forekomme.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 162 729,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 650 917,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

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.

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

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

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

Det er avdragsfrihet på borettslagets lån til og med mars 2027. Felleskostnadene vil øke når avdragsfriheten er over. Det opplyses i generalforsamlingen at potensiell endring vil være en økning på ca. 100 kr til denne andelen, men endringer kan forekomme.

Overordnet vedlikeholdsplan i perioden 2026-2036:
26/27: Pusse opp inngangspartiene i oppgangene i blokkene - 2026/2027 - Nødvendig vedlikehold
26/27: Rense og skifte defekte takrenner og nedløp - 2026 - Nødvendig vedlikehold
26/27: Male piper utvendig i kjellere og på loft - 2026 - Nødvendig vedlikehold
26/27: Rensing av luftekanaler - 2025 - Nødvendig vedlikehold
26/27: Reparere skader i oppganger - 2026 - Nødvendig vedlikehold
26/27: Følge opp reklamasjon søppelskur - 2026
26/27: Vedlikeholde fasader i punktblokkene - 2026

26/36 - Skifte defekte gavlbord og vannbord på garasjene - 2026 - Nødvendig vedlikehold
26/36 - Skifte defekte gavlbord og vannbord på garasjene - 2026 - Nødvendig vedlikehold
26/36: Løpende foreta nødvendig reparering av slitasjeskader på bygningsmassen
26/36: Løpende vurdere tak i blokkene og rekkehusene - Årlig
26/36: Maling av kjellerom - 2027 - Nødvendig vedlikehold
26/36: Maling av garasjer - 2027 - Nødvendig vedlikehold

Borettslaget har gjennomført flere vedlikeholdsprosjekter i løpet av de siste årene.
- Avløpsprosjekt som omfatter rehabilitering av avløpsrørene i blokkene. Prosjektet er ferdigstilt og avsluttet. Videre kapitalbehov og finansiering blir løpende vurdert mht. behov for øking av felleskostnader og eller fellesgjeld.
- Asfalteringsprosjektet omfattet asfaltering av borettslagets flater.
- Nytt porttelefonanlegg er installert i hele borettslaget.
- Det er etablert infrastruktur for elbillading. Borettslaget har nå 42 ladeplasser for utleie.

Kjekt å vite:
- Hjemmeside: Boligselskapets hjemmeside er www.vibbo.no/blafjellet.
- Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester og renholdstjenester.
- Mulighet for å leie forsamlingslokale Storstua til gunstig pris via borettslaget. 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. 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.
- Fellesvaskeriet finnes i første etasje i servicebygget i Mellombølgen 45.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget, og blir avklart etter budaksept. 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 90 000,-pr. 21.09.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927090567

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 50 000 000,-
Innfrielsesdato: 29.10.2054
Type Rente: Flytende
Rente: 5,24 %
Avdragsfrihet til og med: mars 2027

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 10 238,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 4 197 325,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 53 719,-.

Vedtatte endringer og låneforhold:
- Felleskostnadene ble vedtatt økt med 10 % med virkning for driftsåret 2025 for å tilfredsstille nødvendig likviditetsbehov.
- Borettslaget tok opp kr 5 000 000,- i finansiering i februar 2024 for å bedre likviditeten.

Fremtidige økonomiske vurderinger og mulige endringer:
- Avdragsfrihet på borettslagets lån i Svenska Handelsbanken opphører i mars 2027 (første avdrag 29.04.2027). Kapitalkostnadene vil da øke med avdragsbetaling, noe som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.
- Styret besluttet i august 2024 å gjennomføre en fullstendig gjennomgang av borettslagets fordelingsnøkkel i samråd med OBOS-advokater som følge av endrede regler for arealmåling. Dette kan på sikt medføre justeringer i den enkeltes felleskostnader.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
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.

Følgende regler gjelder for hundehold:
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.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 85489151

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 52 319 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev 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 godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Lambertseter, i et veletablert og grønt boligområde. Her bor du med kort gangavstand til både offentlig kommunikasjon og et bredt servicetilbud. Både Munkelia og Bergkrystallen T-banestasjon ligger innen få minutters gange og gir rask adkomst til sentrum via linje 1 og 4. Nærmeste bussholdeplass på Mellombølgen ligger like ved, kun en kort spasertur unna. Lambertseter senter danner et naturlig samlingspunkt i nærmiljøet med et rikt utvalg av forretninger, apotek, vinmonopol, kaféer og spisesteder, i tillegg til Symra kino, Deichman bibliotek og Lambertseter bad.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel. Eiendommen sokner til Lambertseter skole (1. til 10. trinn), som ligger en kort gåtur fra boligen. Det er også et godt utvalg av barnehager like ved, blant annet Mellombølgen barnehage, Steinspranget og Læringsverkstedet Langbølgen, samt Lambertseter videregående skole i nærområdet. Den daglige handelen gjøres smidig i nærområdets matbutikker, og for et ekstra bredt utvalg av ferske råvarer og spesialiteter er det en kort kjøretur til Jacobs på Holtet.

Området byr på varierte aktivitets- og rekreasjonsmuligheter året rundt. I nærheten ligger Lambertseter idrettsanlegg, treningssentre, ballplasser og lysløype. Det er kort vei til fots eller på sykkel til flotte turområder rundt Bergkrystallen, friområdene ved Ekeberg og Brannfjell, samt naturreservatet rundt Østensjøvannet. Østmarka nås raskt for lengre skogsturer og oppkjørte skiløyper vinterstid, og alpinbakken i Skulleruddumpa ligger en kort kjøretur unna. På varme sommerdager er det dessuten kort vei med bil eller sykkel ned til populære badeplasser langs Bunnefjorden, som Katten, Nordstrand Bad og Hvervenbukta.

Her bor du med umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området byr på store grøntområder, flotte turstier og lysløype, i tillegg til treningssenter, skoler og barnehager. Du finner også kjøpesenter med flere kaféer, et godt utvalg av dagligvarebutikker, ulike fritidstilbud, lekeplasser, helsestasjon, svømmehall, fotballbane, kino og bibliotek. Med gode kollektivforbindelser er dette et område som legger til rette for en enkel og innholdsrik hverdag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger et arkivkort og gjenpart av ferdigattest datert 28.02.1958.

Det er i seg selv ingen ferdigattest, men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen arkivkort har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfylt i arkivkort, kan man ikke gå ut

i fra at tiltaket ferdigattestert.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

- Badet er flyttet fra sin opprinnelige plassering mellom stue og kjøkken og er etablert i deler av det opprinnelige soverommet.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt, samt at det ikke er foretatt ulovlige bruksendringer.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Pågående plansaker i nærområdet:
Det er en pågående plansak - detaljregulering - som gjelder rehabilitering og utvidelse av Lambertseter skole (Langbølgen 22 med flere)
Saken gjelder en omfattende rehabilitering av eksisterende skolebygg fra 1050-tallet og utvidelse av skolen. Planforslaget legger til rette for å øke elevtallkapasiteten fra 660 elever til 900 elever. Planen åpner for riving av tre eldre bygg, samt oppføring av fire nye bygg og tilbygg.
Det har også blitt foreslått mindre justeringer av eiendomsgrensen for å innlemme arealer i tilknytning til skolen og adkomsten fra Glimmersvingen.
Det er mens arbeidet pågår etablert en stor midlertidig modulskole i de eksisterende bygningene. Saken er til politisk behandling.
For nærmere informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Detaljregulering , Langbølgen 22 med flere (Lambertseter skole)
Saksnummer 2025/06807 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202107988
Status Under behandling

Det er en pågående plansak - detaljregulering - i Glimmerveien 44G med flere.
Saken innebærer planer om å rive en eksisterende, kommunal lavblokk for å oppføre to nye leilighetbygg på 4-6 etasjer med over 110 leiligheter og underjordisk parkeringsanlegg.
Planprosessen er i gang, og saken ligger åpen for høring.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Detaljregulering - Glimmerveien 44G med flere
Saksnummer 2026/04810 - Plansak
Mottatt sak 28.04.2026
Status Under behandling

Pågående byggesaker:
Det er flere pågående byggesaker på eiendommen og i borettslaget.
Oppsummering av de pågående byggesakene på eiendommen:
- Mulig ulovlig brudd på brancelle i Glimmerveien 24,
- Innvendig ombygging i H0201 - Glimmerveien 34
- Bryte branncelle ved slukbytte i H0101 - Glimmerveien 32
- Brytint av brannskille og bytte grenrør i H0101 - Glimmerveien 5
- Rehabilitering av bad i H0304 - Gråsteinveien 32
- Uskiftning av sluk i Glimmerveien 38.

For mer informasjon, søk på adresse på Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er gitt tillatelse til tiltak for ny plassering av trapp og endring av planløsning i Mellombølgen 3.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Mellombølgen 3 - ny plassering av trapp og endring av planløsning
Saksnummer 2025/21704 - Byggesak
Mottatt sak 14.11.2025
Status Under behandling

Det er søkt om tiltak som gjelder bruksendring, vindusinnsetting og oppussing i Mellombølgen 53.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Mellombølgen 53 - tiltak uten ansvar - bruksendring, vindusinnsetting, oppussing
Saksnummer 2025/09471 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Status Under behandling

Det er innvilget søknad om nytt bygg, t-banestasjon i Mellombølgen 12.

For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Mellombølgen 12 - nytt bygg, t-banestasjon, foreløpig sak
Saksnummer 2025/10811 - Byggesak
Mottatt sak 24.09.2025
Status Under behandling

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av to boligbygg på nye Bergkrystallen torg.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Bergkrystallen - oppføring av to boligbygg - Nye Bergkrystallen Torg
Saksnummer 2025/08699 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202304813
Status Under behandling

Det er søkt om ferdigattest vedrørende oppgradering av eksisterende fyrrom, rive pipe, 2 utvendige tørrkjølere og boring av 80 energibrønner i
Granittveien 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
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 2025/16129 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202455864
Status Under behandling

Det er søkt om etablering av energibrønnpark med 34 brønner i Skiferveien 18.
For mer informasjon, se Oslo kommunes saksinnsyn og planinnsyn:
Skiferveien 18 - etablering av energibrønnpark med 34 brønner
Saksnummer 2026/01379 - Byggesak
Mottatt sak 06.02.2026
Status Under behandling

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn og linje: grense for bebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i gul støysone fra vei.
Boligen ligger i kategori 2 ytre by. I disse områdene er målet å ta vare på bevaringsverdiene samtidig som områdene skal videreutvikles. Hensynet til bevaring skal veies opp mot andre hensyn i plan- og bygningsloven. Eksempler: Lambertseter, Ekeberg–Nordstrand.

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
Det er avdragsfrihet på borettslagets lån til og med mars 2027. Felleskostnadene vil øke når avdragsfriheten er over. Det opplyses i generalforsamlingen at potensiell endring vil være en økning på ca. 100 kr, men endringer kan forekomme.

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.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 40 000,-) – estimert til kr. 44 100,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Stipulert til kr 25.600,-

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 6. november 2026

Ansvarlig megler
Tonje Solheim Helseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41345194

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gråsteinveien 6 , 1157 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 129

Andelsnummer 259

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 27.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1456 **Referansenummer:** MA1862

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er forblindet med teglstein
- Saltak i trekonstruksjoner

Boligen ligger i en bygning oppført i 1958 og fremstår med normal bruksslitasje på innvendige overflater. Det er utført enkelte oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider i senere år, blant annet utskifting av vinduer og balkongdør, rørfornying i regi av borettslaget og enkelte arbeider på badet.

Det mest vesentlige avviket er knyttet til badet, som har eldre våtromsløsninger med ukjent alder og manglende dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet. Badet er vurdert til TG3 på bakgrunn av antatt alder og usikkerhet rundt membranens gjenværende levetid og funksjon. Det er i tillegg registrert sprekker i flisfuger i våtsonen og begrensninger ved ventilasjonen. Det må påregnes behov for omfattende oppgradering av badet.

Det er videre registrert enkelte avvik ved de tekniske installasjonene. Innvendige vannledninger er av eldre dato og har usikker fremtidig funksjon. Varmtvannsberederens elektriske tilkobling er ikke vurdert som tilfredsstillende etter gjeldende forskrift. Kjøkkenet har kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk fra kokesonen. Det mangler også komfyrvakt og samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

Boligens planløsning er endret fra de godkjente byggetegningene. Badet er flyttet fra sin opprinnelige plassering mellom stue og kjøkken og etablert i deler av det opprinnelige soverommet. Det er ikke dokumentert at alle relevante tekniske og offentligrettslige forhold knyttet til endringene er avklart.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Badet er flyttet fra sin opprinnelige plassering mellom stue og kjøkken og er etablert i deler av det opprinnelige soverommet.

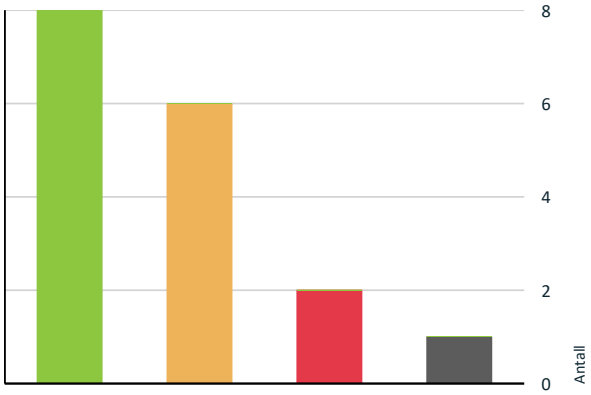
Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt, samt at det ikke er foretatt ulovlige bruksendringer

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt eller om eventuelle bruksendringer er byggemeldt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

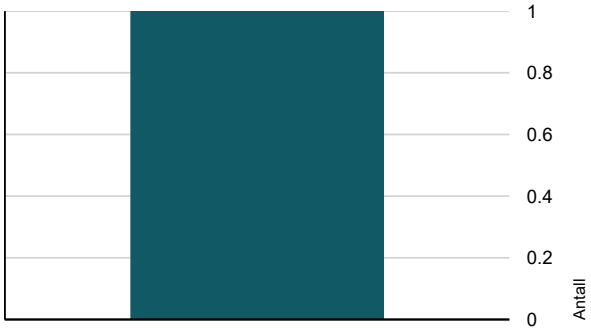
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering — Selger opplyser om følgende:

2026:
- Utbedret vannlekkasje i leiligheten. (Skade på borettslagets vannrør)
- Byttet servant , speil og skap på badet. (utført av selger)
- Byttet lampe i stue og på to soverom (utført av selger)
- Ny vask på kjøkkenet (utført av selger)

2025:
- Montert dusjvegg - Utført av Ringside VVS Expo Bademiljø

2024:
- Lagt nye varmekabler på badet - Utført av elkirurgen

2023:
- Rørfornying i regi av borettslaget

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2013

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2013

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Himmelretning:
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av stål.
Størrelse: ca. 7,3 m²

Tilstandsrapport

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater og strie
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mulig å etablere ildsted om ønskelig. Per i dag er pipen blindet igjen.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Panelovner

Tilstandsrapport

Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,50 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badets alder er ukjent og uten dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor begrenset til det som er synlig.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrom oppført før år 2000 gis tilstandsgrad TG3 i henhold til NS 3600, da den forventede tekniske levetiden for de fleste sentrale komponentene normalt er overskredet. Eldre våtrom er ofte bygget etter tidligere byggeskikk og regelverk, med løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring, membraner, slukløsninger og dokumentasjon. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader eller lekkasjer på befaringsdagen, er sannsynligheten for skjulte fuktskader og svikt i konstruksjonen vesentlig forhøyet på grunn av alder. Tilstandsgraden er derfor en risikovurdering basert på alder og forventet restlevetid, og innebærer ikke nødvendigvis at våtrommet har en påvist skade. Kjøper må påregne at omfattende rehabilitering eller utskifting kan bli nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet. I henhold til kriteriene i NS 3600 skal manglende dokumentert utførelse, eller dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene for TG0/TG1, vurderes til TG2.

For at dokumentasjonen skal tilfredsstille kriteriene, skal ett av følgende alternativer foreligge:

1. Ferdigattest.

2. Dokumentasjon i henhold til bransjenorm, eksempelvis Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende.

3. Dokumentasjon på bestått vanntest/tetthetsprøving av hele gulvets tettesjikt, eksempelvis etter NS 5310 eller tilsvarende, samt rapport og bilder som identifiserer boligen og viser følgende skjulte detaljer ved tettesjiktet: utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv, inklusive sluk, ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

4. Informasjon om anvendt vanntett sjikt og skriftlig bekreftelse fra utførende, supplert med bilder som identifiserer boligen og viser følgende skjulte detaljer ved tettesjiktet: utførelse av gjennomføringer i vegg og gulv, inklusive sluk, ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Når ingen av disse dokumentasjonsalternativene foreligger, kan det ikke dokumenteres at det vanntette sjiktet er utført i samsvar med forutsetningene som kreves for TG0/TG1. Forholdet vurderes derfor til TG2 i henhold til NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved

Tilstandsrapport

flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: Ukjent, men i forbindelse med utbedring av varmekabler i 2024 ble det lagt ny membran i dusjsonen. Underliggende membran er av ukjent alder,
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har eldre løsninger for gulv og vegger, og alder på konstruksjonene og tettesjiktet er ukjent. Tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker. Undersøkelsene og de observerte løsningene tilsier at badet sannsynligvis er oppført før år 2000. På bakgrunn av antatt alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon er membran/tettesjikt vurdert til TG3.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av porselen med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2019
Produsent innredning: IKEA
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

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

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Eldre vannrør har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Lekkasjer kan gi omfattende fuktskader i konstruksjoner, samt føre til driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på eventuelle symptomer som misfarging av vann, trykkfall eller lekkasjemerker. Jevnlig kontroll av rør og koblinger er fornuftig, og det bør påregnes utskifting eller rehabilitering av rørsystemet på lengre sikt som en del av normalt vedlikehold.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene og frisklufsventil i yttervegg

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: 2018
Strømtilførsel: Stikkontakt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør og waterguard
Plassering: Benkeskap på kjøkkenet
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
- Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

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

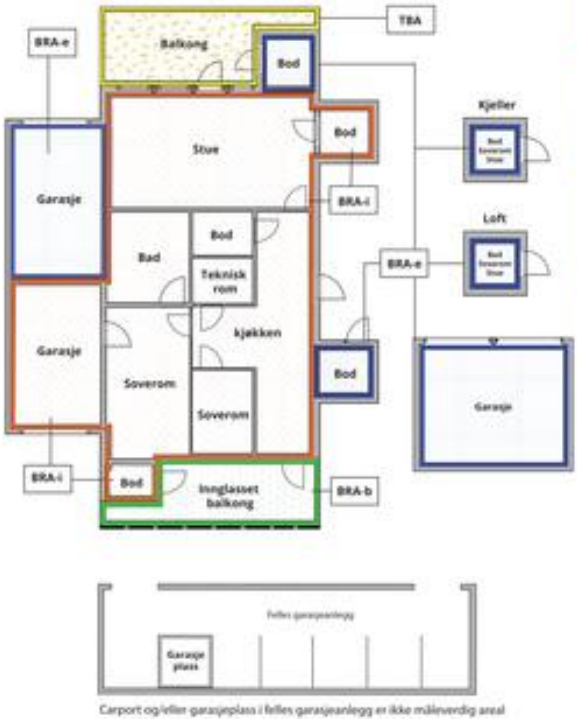
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje		6		6	
2. etasje	66			66	7
SUM	**66**	**6**			**7**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje		Bod	
2. etasje	Entré, bad, kjøkken, to soverom, stue		

Kommentar

Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod målt til:
Kjeller: 2,7 kvm og 2,8 kvm. Bodene er merket med nr. 2061.
Loft: Gulvarealet er målt til ca 5,4 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Badet er flyttet fra sin opprinnelige plassering mellom stue og kjøkken og er etablert i deler av det opprinnelige soverommet.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt, samt at det ikke er foretatt ulovlige bruksendringer

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt eller om eventuelle bruksendringer er byggemeldt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Andrea Ness Hammer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	129		0	52319.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gråsteinveien 6

Hjemmelshaver
Blåfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951218723			Hammer Andrea Ness, Hilbertsen Kristian Bergum

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
259

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	23.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

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
3. nov. 2026

Oppdragsnummer
18-0125/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gråsteinveien 6, 1157 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Kristian Bergum Hilbertsen, Andrea Ness Hammer

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2023

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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet varmekabler og gulvfliser av Elkirurgen AS, Høsten 2024 Installert dusjvegg av Ringside VVS Expo, Høsten 2025 Byttet vask, speil og skap selv, Høsten 2025 Rørfornying av Olimb, Høsten 2023 Lekkasje fra rør som ligger over badet i leiligheten. Rørene ble utbedret av VVV rørlegerforretning as og vannskader ble utbedret av Polygon. Sommer 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad. Elkirurgen september 2024. Påskjøt av membran ved terskel og smøremembran i dusjnisje i forbindelse med skifte av fliser på gulvet.

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

Nei

---

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?

Nei

---

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: Elkirurgen AS byttet varmekabler på badet i september 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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: Ble gjort en rørfornying av borettslaget av Olimb rørfornying AS Høsten 2023. Fiks av lekkasje av VVV rørleggerforretning AS, Sommer 2026

---

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vår/Sommer 2026 ble det oppdaget lekkasje i rørene over badet i leiligheten.

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Tidligere feil med varmekablene på badet. Disse ble skiftet ut Høsten 2024

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?

Ja

Beskriv: lekkasje i rør over bad/kjøkken i leiligheten 2026.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med boligsalget. Rapport om lekkasjesaken fra VVV Rørleggerforretning AS i forbindelse med tidligere vannlekkasje over badet. Begge fra 2026

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? Finnes i salgsoppgave fra 2023 og tilstandsrapport fra 2026

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?

Nei

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.

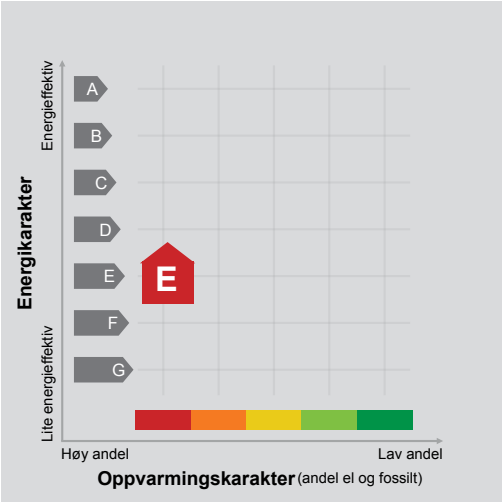
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0125/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BLÅFJELLET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	13
Postnummer	1157
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80385005
Merkenummer	Energiattest-2025-211517
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Tonje Solheim Helseth
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: t.helseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0125/26 . Vår ref.: 0080-1-2061 Dato: 21.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Blåfjellet Borettslag
Organisasjonsnr:	951218723
Andelseier:	Hammer, Andrea Ness
Medeier:	Hilbertsen, Kristian Bergum
Leilighetsnummer:	2061
Adresse:	Gråsteinveien 6, 1157 OSLO
Andelsnummer:	259
Gnr.	159
Bnr.	129

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85489151.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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. 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. Det er ikke planlagt å øke felleskostnadene p.d.d, styret svarer ikke på spørsmål rundt felleskostnader da dette blir varslet dersom det skulle komme noen endringer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927090567
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	50 000 000,00
Innfrielsesdato:	29.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med mars 2027

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: 3 077,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 077,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	440,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 795,-
Annen formue:	10 238,-
Gjeld:	89 903,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927090567
Restsaldo:	89 903,00
Kapitalkostnader:	392,68
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 89 903,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Thor Eckmann, e-post: blafjellet@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
10. juni 2026 kl. 18:00, Menighetssalen i 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 møtet. 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.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

6. Fastsettelse av honorar til styret og valgkomiteen for styreperioden 2025-2026

7. Valg av tillitsvalgte

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

9. Forslag A - Vurdering av Internett- og TV-leverandør

10. Forslag B - Elbillading

11. Forslag C - Grøntskjøtsel

Med vennlig hilsen,
Styret i BLÅFJELLET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ove Stenholen er valgt.

Sak 4

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

Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte Årsregnskap for 2025, hvor Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Viser til Styrets Årsrapport for styreperioden og og styrets overordnede vedlikeholdsplan, som også er vedlagt.

Viser også til vedlagte revisjonsberetning fra Tell Norge AS.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og godkjenner at årsresultat overføres til egenkapital. Generalforsamlingen tar Styrets Årsrapport og vedlikeholdsplan til etterretning.

Vedlegg

1. Årsrapport for året 2025 revidert.pdf
2. Overordnet vedlikeholdsplan 2026 - 2036.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf
4. 80 Blåfjellet Borettslag - Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar til styret og valgkomiteen for styreperioden 2025-2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 875 500.

Indeks regulering på 3% er lagt til grunn for økningen.

Valgkomiteen ber om honorar kr 22792,- (justeres fra kr 22000,- med kpi index 3,6%)

Valgkomiteens arbeid har bestått av følgende:

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

.- Planleggingsmøter, oppfølgingsmøter av innkomne søknader.-

- Intervju med aktuelle kandidater.

.- Telefoner/korrespondanse til samtlige kandidater.

- Korrespondanse OBOS.

- samtaler med styremedlemmer.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen godkjenner at Styrets godtgjørelse settes til kr 875 500, for perioden 2025-2026.
Generalforsamlingen godkjenner honorar til valgkomiteen på kr 22 792, for samme periode.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg med informasjon samt innstilling fra valkomiteen.

Roller og kandidater

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

- Thor Eckmann

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

- Dag B Henriksen
- Knut Herman Otterbeck

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

- Camilla Opsahl
- Joachim Nilsen

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

- Cathrine Haug
- Irene Wright

Vedlegg

1. Valgbrev_2026_Blåfjellet 16mars26 innstilling.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Irene Wright
- Marianne Ingebretsen

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

- Thor Eckmann

Sak 9

Forslag A - Vurdering av Internett- og TV-leverandør

Forslag fremmet av:
Denise Lian

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden innflytting i borettslaget i 2020 har det vært vedvarende utfordringer med internettforbindelsen, inkludert ustabilitet, lav hastighet og hyppige brudd. Til tross for gjentatte henvendelser til nåværende leverandør har dette ikke ført til varige forbedringer.

Det er også gjort egne tiltak, som bytte av utstyr og justering av abonnement, uten tilfredsstillende resultat. I tillegg fremkommer det gjennom borettslagets interne kommunikasjonskanaler at flere beboere opplever tilsvarende problemer, noe som kan tyde på at utfordringene er av generell karakter.

Det bemerkes også at flere beboere har uttrykt ønske om å vurdere leverandørbytte, blant annet gjennom diskusjoner i borettslagets interne kanaler. Forslaget reflekterer dermed et bredere engasjement, og ikke kun enkeltbeboeres erfaringer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å:

-

Så fort som mulig, og senest ved neste reforhandling av avtale for internett og TV ikke videreføre avtalen med dagens leverandør.

- Innhente og sammenligne tilbud basert på kvalitet, stabilitet, hastighet, kostnader og tekniske løsninger.
- Fiberinternett vurderes som et alternativ til dagens løsning, som oppleves som utilstrekkelig når det gjelder hastighet og stabilitet. Fiber forventes å gi vesentlig bedre stabilitet og hastighet.
- Ønsker at styret derfor vurderer og innhenter tilbud på fiberbasert internett fra alternative leverandører med dokumentert høy kvalitet, som for eksempel Altibox eller andre aktuelle aktører. Ber styret utrede utgifter ved en mulig overgang til fiberbasert internett, og innhente relevante tilbud som alternativ til dagens løsning.
- Utredningen bør omfatte kostnader, tilgjengelighet, bindingstid og forventet kvalitet på leveransen, med sikte på å gi beboerne et bedre og mer fremtidsrettet tilbud.
- Målet er å oppnå en mer stabil og fremtidsrettet løsning, med best mulig balanse mellom pris og kvalitet for beboerne.
- Eventuell etableringskostnad og bindingstid av fiberbasert internett skal forhandles slik at total kostnad holdes på et moderat nivå, inkludert mulighet for redusert eller ingen etableringskostnad mot bindingstid (typisk 5–10 år).
- Styret gis fullmakt til å inngå avtale med en annen leverandør enn Telia, som samlet sett vurderes å gi best kost-/nytteverdi for borettslaget, slik at man unngår perioder uten tjenestetilbud. Styret gis derfor nødvendige fullmakter til å sikre kontinuitet i internettleveransen.

Styrets innstilling

Styret takker for engasjert innspill i saken

Styret støtter intensjonen bak forslaget – nemlig å sikre bedre, mer stabil og fremtidsrettet Internett og TV-løsning for beboerne. Forslaget inneholder imidlertid føringer, som kan begrense handlingsrommet, og å låse Styret til bestemte løsninger eller bestemte leverandørvalg. Dette mener vi er uheldig.

Styret må ha handlefrihet til å fremforhandle den best totale løsningen for borettslaget uten bindinger av noe slag.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme **MOT** forslaget

Forslag til vedtak 1

Forslag fra forslagstiller - Stemmer for forslag til vedtak som beskrevet i beskrivelse ovenfor av Denise Lian.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret - Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme MOT forslaget

Sak 10

Forslag B - Elbillading

Forslag fremmet av:
Terje Rodvang

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

1. Bakgrunn

Borettslaget har etablert infrastruktur for elbillading til samtlige parkeringsplasser. Dagens løsning innebærer at den enkelte beboer selv må anskaffe og bekoste ladeboks og montering, til en kostnad på ca. 16.750 kr.

I tillegg kommer løpende kostnader til strøm og administrasjon.

Denne modellen fungerer, men innebærer en relativt høy engangskostnad og en individuell risiko for den enkelte beboer.

2. Formål

Formålet med forslaget er å:

- redusere terskelen for å ta i bruk elbillading
- fordele kostnader mer jevnt over tid
- forenkle håndtering ved eierskifte og flytting
- sikre fortsatt kostnadsdekning uten belastning på fellesskapet

Forslaget innebærer ingen endring av valgt teknisk løsning.

3. Forslag til løsning

Det foreslås å etablere en leasingmodell der:

1. Borettslaget eier ladeboksene
2. Ladeboks tilbys beboere gjennom en månedlig leasingkostnad
3. Leasingkostnaden dekker:•investering (ladeboks og montering)•vedlikehold og administrasjon•fremtidig utskifting
4. Ordningen er fullt ut selvfinansierende og skal ikke belaste borettslagets økonomi

4. Økonomisk modell (eksempel)

- Investering pr. ladeboks: ca. 16.750 kr
- Forventet levetid: 10–12 år

Anslått leasingkostnad:

- ca. 180–200 kr per måned

I tillegg betaler bruker:

- strømforbruk (ca. 1,50–1,70 kr/kWh)
- eventuelt abonnement for strømstyring

5. Praktisk gjennomføring

- Leasing knyttes til parkeringsplassen
- Ved eierskifte eller flytting overtas ordningen av ny bruker
- Administrasjon håndteres innenfor styrets ordinære arbeid
- Teknisk løsning og leverandører videreføres som i dag

6. Fordeler

- Lavere terskel for beboere
- Ingen høy engangsinvestering
- Mer forutsigbare kostnader
- Enklere håndtering ved flytting
- Likere behandling av beboere

7. Mulige ulemper

- Noe økt administrasjon for styret
- Kostnaden fordeles over tid i stedet for å tas som engangsbeløp

Disse vurderes som håndterbare innenfor en selvfinansierende modell.

8. Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret:

1. Utrede og etablere en leasingmodell for ladebokser i borettslaget
2. Sikre at ordningen er fullt ut selvfinansierende
3. Videreføre eksisterende teknisk løsning
4. Fremlegge endelig modell og vilkår for godkjenning
5. Styret skal sørge for at leasingmodellen, pkt.4, er tilgjengelig for beboerne innen **oktober 2026.**

9. Avslutning

Forslaget er ment som et supplement til dagens løsning, og ikke som en erstatning av den tekniske infrastrukturen som allerede er etablert.

Hensikten er å gjøre elbillading mer tilgjengelig og fleksibel for beboerne, samtidig som borettslagets økonomiske og tekniske rammer ivaretas.

Styrets innstilling

Borettslagslovens § 5-11a pålegger borettslag å bygge ut infrastruktur til El-lading der beboere har egen, eksklusiv parkeringsplass. Med infrastruktur menes typisk:

- Eventuell oppgradering av hovedstrøm/kapasitet der det er nødvendig

- Nye sikringsskap, hovedkabler og tavler, der det er nødvendig
- Føringsveier (rør, kabelgater) fram til parkeringsplassene
- Eventuelt laststyringssystem for å fordele strøm
- Felles ladestolper å felles parkeringsareal etc.

Blåfjellet Borettslag har bygget ut infrastrukturen iht. det som var nødvendig.

Borettslaget har søkt om støtte fra Oslo Kommune, og fått innvilget dette med dekning av 50% av infrastrukturkostnadene inntil 4 mill. Sluttoppgjør er sendt Oslo Kommune for utbetaling av tildelt støttebeløp.

Borettslagets ansvar opphører når infrastrukturen er på plass. Innkjøp og finansiering av ladeboks og inngåelse av strømavtale med strømleverandør er leietakers ansvar.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme **MOT** forslaget.

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

- For Forslag B - Elbillading
- Mot Forslag B - Elbillading

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

1. Forslag fra forslagstiller - Generalforsamlingen ber styret: Utrede og etablere en leasingmodell for ladebokser i borettslaget. Sikre at ordningen er fullt ut selvfinansierende. Videreføre eksisterende teknisk løsning. Fremlegge endelig modell og vilkår for godkjenning. Styret skal sørge for at leasingmodellen, pkt.4, er tilgjengelig for beboerne innen oktober 2026.
2. Forslag fra Styret - Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme MOT forslaget

---

Sak 11

Forslag C - Grøntskjøtsel

Forslag fremmet av:
Philipppe Stamenkovic

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Når det gjelder plenklipping, foreslår jeg:

1) å klippe sjeldnere;

2) å la noen områder være uklippet (for eksempel rundt trær, inntil hekker eller inntil bygninger).

Det er fire grunner til dette:

1) mindre støy fra klippingen (som tar nesten hele dagen når det skjer);

2) det er bedre for miljøet (det fremmer pollinering, som er avgjørende for planteformering);

3) det er rett og slett mer attraktivt enn å få en plen klippet ned til det absolutte minimum som en Windows (eller Teletubbies) bakgrunnsbilde;

4) det er billigere: ikke bare når det gjelder direkte besparelser på klipping, men også når det gjelder å øke eiendomsverdien. Jeg er uenig i den tidligere ubegrunnede påstanden fra styret om at dette ville gi et negativt bilde av eiendommen. Tvert imot tror jeg at flere og flere mennesker er sensitive til miljøspørsmål og synes det er mer behagelig å ha områder der gress vokser naturlig. Videre viser det faktum at resten av plenen er godt klippet tydelig at eiendommen er godt vedlikeholdt, og forskjellen mellom klippede og uklippede områder forsterker til og med inntrykket av at hagen er velstelt.

Styrets innstilling

Styrets innstilling

Styret vil takke forslagsstiller for et godt og engasjert innspill rundt forvaltningen av felles grøntområder. Det er positivt at beboere er opptatt av både miljøhensyn, trivsel og kostnader.

Samtidig ønsker styret å redegjøre for hvorfor vi ikke anbefaler å vedta forslaget slik det foreligger.

Borettslaget har i dag en etablert avtale med fast gartner, som sikrer jevnlig og profesjonell skjøtsel av våre grøntområder. Dette bidrar til et helhetlig, velstelt og forutsigbart uteområde som kommer alle beboere til gode.

Når det gjelder forslaget om å redusere klippefrekvensen og la større områder stå uklippet, vil styret særlig trekke frem følgende vurderinger:

Helhetsinntrykk og trivsel:

Et jevnt vedlikeholdt uteområde er viktig for bomiljøet og opplevelsen av borettslaget. Store områder med uklippet gress kan fort fremstå som mindre velholdt og gi et mer tilfeldig preg.

Pollinering

Blåfjellet Borettslag har allerede store uberørte uteområder med rikelig grunnlag for pollinering.

Praktiske og vedlikeholdsmessige forhold:

Uklippet gress rundt bygninger, hekker og trær kan over tid skape utfordringer med ugress, skadedyr og vanskeligere vedlikehold. Dette kan i realiteten føre til økt behov for kostnadskrevende merarbeid senere i form av luking mm.

Avtale og kostnader:

Borettslaget har allerede en avtale strukturert rundt dagens driftsnivå. Endringer i klippefrekvens vil derfor ikke nødvendigvis gi vesentlige besparelser, og vil i enkelte tilfeller føre til økte kostnader dersom det blir behov for ekstra tiltak i etterkant.

Balanse mellom miljø og vedlikehold:

Styret er enig i at miljøhensyn er viktig, og vil fortsette å ha dialog med gartner om gode og bærekraftige løsninger. Samtidig må dette balanseres mot behovet for et ryddig, funksjonelt og godt vedlikeholdt uteområde for alle beboere.

På denne bakgrunn anbefaler styret å stemme **MOT** forslaget

Forslag til vedtak 1

Forslag fra forslagstiller - Derfor foreslår jeg: 1) halvering av klippefrekvensen slik at gresset kan vokse litt lenger overalt; 2) beholdning av uklippede områder innenfor en radius på to meter fra trærne, samt i en avstand på to meter fra hekker og bygninger. Dette tiltaket koster ingenting, men bringer tvert imot penger (og glede :) til sameiet.

Forslag til vedtak 2

Forslag fra styret - Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme MOT forslaget

Generelle opplysninger om Blåfjellet Borettslag
Borettslaget består av 570 andelsleiligheter.
Blåfjellet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 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 l everandører.
- 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*
- *V æ r e k o n t a k t p e r s o n m o t O B O S F o r v a l t n i n g*
- *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:

Infrastruktur for el-lading på borettslagets merkede parkeringsplasser og garasjer:

- Borettslaget har avsluttet det lovpålagte prosjektet med å etablere en infrastruktur som gir samtlige leietakere på borettslagets utleide parkeringsplasser og garasjer tilgang til lade el-bilen på sin tildelte plass. Anlegget ble ferdigstilt og overtatt i november 2025. Borettslaget er innvilget en støtte på 50% av infrastrukturkostnadene.

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

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 2026 er tatt inn i budsjettet for 2026.

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. Mel kekartonger 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 l øsøre.

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 rut iner 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 VEDLI KEHOLD/ REHABILITERI NG	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 reservedel er. 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 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	Asf altering 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 asf alt i 2021 samt merking av parkeringsplasser. Resterende areal vil bli asfaltert i 2022.
2019	Nye garasjeporter i Mellombølgen	
2019	Nye søppelskur for restavf all og papir	
2018	Overflatebehandling av rekkehusene	
2017	To nye grillplasser	Den ene ligger i Mellombølgen 47 AB, den andre ved Glimmerveien 2630.
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 bl okkl eilighetene 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 brensel sregnskapet.
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	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	RedBox husbrannslanger

		Ioniske sammenkoplebare røykvarslere med "10 års batteri" (I avstråI everdi) 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:

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat viser i resultatregnskapet et overskudd 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.

OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN I BLÅFJELLET BORETTSLAG I PERIODEN 2026-2036			
ÅR	**TILTAK**	**Nødvendig År**	**KOMMENTARER**
26/27	Pusse opp inngangspartiene i oppgangene i blokkene	2026/27	Nødvendig vedlikehold
26/27	Rense og skifte defekte takrenner og nedløp	2026	Nødvendig vedlikehold
26/27	Male piper utvendig i kjellere og på loft	2026	Nødvendig vedlikehold
26/27	Rensing av luftekanaler	2026	Nødvendig vedlikehold
26/27	Reparere skader i oppganger	2026	Nødvendig vedlikehold
26/27	Følge opp reklamasjon søppelskur	2026	
26/27	Vedlikeholde fasader i punktblokkene	2026	
26/36	Skifte defekte gavlbord og vannbord på garasjene	2026	Nødvendig vedlikehold
26/36	Løpende foreta nødvendig reparering av slitasjeskader på bygningsmassen	2026	Fjerning av grønske. Rep. maling og murskader
26/36	Løpende vurdere tak i blokkene og rekkehusene	Årlig	
26/36	Maling av kjellerom	2027	Nødvendig vedlikehold
26/36	Maling av garasjer	2027	Nødvendig vedlikehold

BLÅFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 951218723, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**362 571**	**604 563**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 197 325	-8 982 151
Tilbakeføring av avskrivning	15	2 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-120 000	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	50 000 000
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	16	0	-41 236 622
Endring depositum garasje		-10 000	10 000
Innsk. øremerk. bankkto		-29 477	-33 220
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 039 848**	**-241 993**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 402 419**	**362 570**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 732 782	1 982 046
Kortsiktig gjeld		-330 363	-1 619 475
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 402 419**	**362 571**

BLÅFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 951218723, KLIENTNR. 80

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 361 487	19 775 692	22 035 000	22 337 747
Vaskeri	3	50 531	57 841	114 800	60 000
Ladeinntekter elbil		147 733	111 706	100 000	150 000
Andre inntekter	4	104 800	644 439	1 735 967	1 740 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 664 551**	**20 589 677**	**23 985 767**	**24 287 747**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-298 645	-394 546	-288 496	-153 796
Styrehonorar	6	-850 000	-850 000	-850 000	-850 000
Avskrivninger	15	-2 000	0	0	0
Revisjonshonorar	7	-28 125	-25 625	-28 000	-28 000
Forretningsførerhonorar		-471 120	-453 000	-483 000	-504 735
Konsulenthonorar		-148 936	-507 963	0	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-711 942	-11 400 460	-600 000	-5 500 000
Forsikringer		-1 824 391	-1 803 718	-1 688 000	-1 960 560
Kommunale avgifter	9	-6 413 009	-5 949 678	-6 520 000	-6 837 937
Energi/fyring	10	-409 931	-327 761	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 735 655	-2 528 423	-2 525 000	-2 525 000
Andre driftskostnader	11	-2 151 333	-2 929 226	-7 207 000	-2 819 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 045 086**	**-27 170 400**	**-20 639 496**	**-21 779 028**
DRIFTSRESULTAT		**6 619 465**	**-6 580 723**	**3 346 271**	**2 508 719**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	244 505	252 023	40 000	40 000
Finanskostnader	13	-2 666 645	-2 653 451	-2 745 000	-2 495 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 422 140**	**-2 401 428**	**-2 705 000**	**-2 455 000**
ÅRSRESULTAT		**4 197 325**	**-8 982 151**	**641 271**	**53 719**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-8 982 151
Til opptjent egenkapital:	4 197 325	0

Protokoll til årsmøte 2026 for BLÅFJELLET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951218723
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Menighetssalen i Lambertseter kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 75
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 15

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Anders Thorud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ove Stenholen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og Årsregnskap for 2025

Viser til vedlagte Årsregnskap for 2025, hvor Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Viser til Styrets Årsrapport for styreperioden og og styrets overordnede vedlikeholdsplan, som også er vedlagt.

Viser også til vedlagte revisjonsberetning fra Tell Norge AS.

Protokolltilførsel til årsrapporten til Styret. Tell Norge AS er selskaps revisor dette. Dette vil vi korrigere i årsrapporten til neste år.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2025, og godkjenner at årsresultat overføres til egenkapital. Generalforsamlingen tar Styrets Årsrapport og vedlikeholdsplan til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig!**

6. Fastsettelse av honorar til styret og valgkomiteen for styreperioden 2025-2026

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 875 500.

Indeks regulering på 3% er lagt til grunn for økningen.

Valgkomiteen ber om honorar kr 22792,- (justeres fra kr 22000,- med kpi index 3,6%)

Valgkomiteens arbeid har bestått av følgende:

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

.- Planleggingsmøter, oppfølgingsmøter av innkomne søknader.-

- Intervju med aktuelle kandidater.

.- Telefoner/korrespondanse til samtlige kandidater.

- Korrespondanse OBOS.

- samtaler med styremedlemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at Styrets godtgjørelse settes til kr 875 500, for perioden 2025-2026. Generalforsamlingen godkjenner honorar til valgkomiteen på kr 22 792, for samme periode.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig!**

7. Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg med informasjon samt innstilling fra valkomiteen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Thor Eckmann

Valgt med akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Thor Eckmann

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Dag B Henriksen
Knut Herman Otterbeck

Knut 55 stemmer, Dag 46 stemmer og Camilla fikk 41 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Dag B Henriksen
Camilla Opsahl
Knut Herman Otterbeck

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Joachim Nilsen
Camilla Opsahl

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Joachim Nilsen
Camilla Opsahl

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Haug
Irene Wright

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Cathrine Haug
Irene Wright

8. 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:
Thor Eckmann
Marianne Ingebretsen

Følgende stilte til valg:
Thor Eckmann
Marianne Ingebretsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Irene Wright

Følgende stilte til valg:
Irene Wright

9. Forslag A - Vurdering av Internett- og TV-leverandør

Fremmet av: Denise Lian

Siden innflytting i borettslaget i 2020 har det vært vedvarende utfordringer med internettforbindelsen, inkludert ustabilitet, lav hastighet og hyppige brudd. Til tross for gjentatte henvendelser til nåværende leverandør har dette ikke ført til varige forbedringer.

Det er også gjort egne tiltak, som bytte av utstyr og justering av abonnement, uten tilfredsstillende resultat. I tillegg fremkommer det gjennom borettslagets interne kommunikasjonskanaler at flere beboere opplever tilsvarende problemer, noe som kan tyde på at utfordringene er av generell karakter.

Det bemerkes også at flere beboere har uttrykt ønske om å vurdere leverandørbytte, blant annet gjennom diskusjoner i borettslagets interne kanaler. Forslaget reflekterer dermed et bredere engasjement, og ikke kun enkeltbeboeres erfaringer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å:

- Så fort som mulig, og senest ved neste reforhandling av avtale for internett og TV ikke videreføre avtalen med dagens leverandør.
- Innhente og sammenligne tilbud basert på kvalitet, stabilitet, hastighet, kostnader og tekniske løsninger.
- Fiberinternett vurderes som et alternativ til dagens løsning, som oppleves som utilstrekkelig når det gjelder hastighet og stabilitet. Fiber forventes å gi vesentlig bedre stabilitet og hastighet.
- Ønsker at styret derfor vurderer og innhenter tilbud på fiberbasert internett fra alternative leverandører med dokumentert høy kvalitet, som for eksempel Altibox eller andre aktuelle aktører. Ber styret utrede utgifter ved en mulig overgang til fiberbasert internett, og innhente relevante tilbud som alternativ til dagens løsning.
- Utredningen bør omfatte kostnader, tilgjengelighet, bindingstid og forventet kvalitet på leveransen, med sikte på å gi beboerne et bedre og mer fremtidsrettet tilbud.
- Målet er å oppnå en mer stabil og fremtidsrettet løsning, med best mulig balanse mellom pris og kvalitet for beboerne.
- Eventuell etableringskostnad og bindingstid av fiberbasert internett skal forhandles slik at total kostnad holdes på et moderat nivå, inkludert mulighet for redusert eller ingen etableringskostnad mot bindingstid (typisk 5–10 år).
- Styret gis fullmakt til å inngå avtale med en annen leverandør enn Telia, som samlet sett vurderes å gi best kost-/nytteverdi for borettslaget, slik at man unngår perioder uten tjenestetilbud. Styret gis derfor nødvendige fullmakter til å sikre kontinuitet i internettleveransen.

Styrets innstilling
Styret takker for engasjert innspill i saken

Styret støtter intensjonen bak forslaget – nemlig å sikre bedre, mer stabil og fremtidsrettet Internett og TV-løsning for beboerne. Forslaget inneholder imidlertid føringer, som kan begrense handlingsrommet, og å låse Styret til bestemte løsninger eller bestemte leverandørvalg. Dette mener vi er uheldig.

Styret må ha handlefrihet til å fremforhandle den best totale løsningen for borettslaget uten bindinger av noe slag.

Styret anbefaler derfor generalforsamlingen å stemme **MOT** forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag fra forslagstiller - Stemmer for forslag til vedtak som beskrevet i beskrivelse ovenfor av Denise Lian.
> ✕ **Ikke vedtatt. 4 stemmer for og resten mot, så forslaget ble ikke vedtatt.**

10. Forslag B - Elbillading

Fremmet av: Terje Rodvang

1. Bakgrunn

Borettslaget har etablert infrastruktur for elbillading til samtlige parkeringsplasser. Dagens løsning innebærer at den enkelte beboer selv må anskaffe og bekoste ladeboks og montering, til en kostnad på ca. 16.750 kr.

I tillegg kommer løpende kostnader til strøm og administrasjon.

Denne modellen fungerer, men innebærer en relativt høy engangskostnad og en individuell risiko for den enkelte beboer.

2. Formål

Formålet med forslaget er å:

- redusere terskelen for å ta i bruk elbillading
- fordele kostnader mer jevnt over tid
- forenkle håndtering ved eierskifte og flytting
- sikre fortsatt kostnadsdekning uten belastning på fellesskapet

Forslaget innebærer ingen endring av valgt teknisk løsning.

3. Forslag til løsning

Det foreslås å etablere en leasingmodell der:

1. Borettslaget eier ladeboksene
2. Ladeboks tilbys beboere gjennom en månedlig leasingkostnad
3. Leasingkostnaden dekker:•investering (ladeboks og montering)•vedlikehold og administrasjon•fremtidig utskifting
4. Ordningen er fullt ut selvfinansierende og skal ikke belaste borettslagets økonomi

4. Økonomisk modell (eksempel)

- Investering pr. ladeboks: ca. 16.750 kr
- Forventet levetid: 10–12 år

Anslått leasingkostnad:

- ca. 180–200 kr per måned

I tillegg betaler bruker:

- strømforbruk (ca. 1,50–1,70 kr/kWh)
- eventuelt abonnement for strømstyring

5. Praktisk gjennomføring

- Leasing knyttes til parkeringsplassen
- Ved eierskifte eller flytting overtas ordningen av ny bruker
- Administrasjon håndteres innenfor styrets ordinære arbeid
- Teknisk løsning og leverandører videreføres som i dag

6. Fordeler

- Lavere terskel for beboere
- Ingen høy engangsinvestering
- Mer forutsigbare kostnader
- Enklere håndtering ved flytting
- Likere behandling av beboere

7. Mulige ulemper

- Noe økt administrasjon for styret
- Kostnaden fordeles over tid i stedet for å tas som engangsbeløp

Disse vurderes som håndterbare innenfor en selvfinansierende modell.

8. Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret:

1. Utrede og etablere en leasingmodell for ladebokser i borettslaget
2. Sikre at ordningen er fullt ut selvfinansierende
3. Videreføre eksisterende teknisk løsning
4. Fremlegge endelig modell og vilkår for godkjenning
5. Styret skal sørge for at leasingmodellen, pkt.4, er tilgjengelig for beboerne innen **oktober 2026.**

9. Avslutning

Forslaget er ment som et supplement til dagens løsning, og ikke som en erstatning av den tekniske infrastrukturen som allerede er etablert.

Hensikten er å gjøre elbillading mer tilgjengelig og fleksibel for beboerne, samtidig som borettslagets økonomiske og tekniske rammer ivaretas.

Styrets innstilling

Borettslagslovens § 5-11a pålegger borettslag å bygge ut infrastruktur til El-lading der beboere har egen, eksklusiv parkeringsplass. Med infrastruktur menes typisk:

- Eventuell oppgradering av hovedstrøm/kapasitet der det er nødvendig
- Nye sikringsskap, hovedkabler og tavler, der det er nødvendig
- Føringsveier (rør, kabelgater) fram til parkeringsplassene
- Eventuelt laststyringssystem for å fordele strøm
- Felles ladestolper å felles parkeringsareal etc.

Blåfjellet Borettslag har bygget ut infrastrukturen iht. det som var nødvendig.

Borettslaget har søkt om støtte fra Oslo Kommune, og fått innvilget dette med dekning av 50% av infrastrukturkostnadene inntil 4 mill. Sluttoppgjør er sendt Oslo Kommune for utbetaling av tildelt støttebeløp.

Borettslagets ansvar opphører når infrastrukturen er på plass. Innkjøp og finansiering av ladeboks og inngåelse av strømavtale med strømleverandør er leietakers ansvar.

Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme **MOT** forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag fra forslagstiller - Generalforsamlingen ber styret: Utrede og etablere en leasingmodell for ladebokser i borettslaget. Sikre at ordningen er fullt ut selvfinansierende. Videreføre eksisterende teknisk løsning. Fremlegge endelig modell og vilkår for godkjenning. Styret skal sørge for at leasingmodellen, pkt.4, er tilgjengelig for beboerne innen oktober 2026.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. 15 stemmer for forslaget, og resten mot.**

11. Forslag C - Grøntskjøtsel

Fremmet av: Philipppe Stamenkovic

Når det gjelder plenklipping, foreslår jeg:

1) å klippe sjeldnere;

2) å la noen områder være uklippet (for eksempel rundt trær, inntil hekker eller inntil bygninger).

Det er fire grunner til dette:

1) mindre støy fra klippingen (som tar nesten hele dagen når det skjer);

2) det er bedre for miljøet (det fremmer pollinering, som er avgjørende for planteformering);

3) det er rett og slett mer attraktivt enn å få en plen klippet ned til det absolutte minimum som en Windows (eller Teletubbies) bakgrunnsbilde;

4) det er billigere: ikke bare når det gjelder direkte besparelser på klipping, men også når det gjelder å øke eiendomsverdien. Jeg er uenig i den tidligere ubegrunnede påstanden fra styret om at dette ville gi et negativt bilde av eiendommen. Tvert imot tror jeg at flere og flere mennesker er sensitive til miljøspørsmål og synes det er mer behagelig å ha områder der gress vokser naturlig. Videre viser det faktum at resten av plenen er godt klippet tydelig at eiendommen er godt vedlikeholdt, og forskjellen mellom klippede og uklippede områder forsterker til og med inntrykket av at hagen er velstelt.

Styrets innstilling
Styrets innstilling

Styret vil takke forslagsstiller for et godt og engasjert innspill rundt forvaltningen av felles grøntområder. Det er positivt at beboere er opptatt av både miljøhensyn, trivsel og kostnader.

Samtidig ønsker styret å redegjøre for hvorfor vi ikke anbefaler å vedta forslaget slik det foreligger.

Borettslaget har i dag en etablert avtale med fast gartner, som sikrer jevnlig og profesjonell skjøtsel av våre grøntområder. Dette bidrar til et helhetlig, velstelt og forutsigbart uteområde som kommer alle beboere til gode.

Når det gjelder forslaget om å redusere klippefrekvensen og la større områder stå uklippet, vil styret særlig trekke frem følgende vurderinger:

Helhetsinntrykk og trivsel:

Et jevnt vedlikeholdt uteområde er viktig for bomiljøet og opplevelsen av borettslaget. Store områder med uklippet gress kan fort fremstå som mindre velholdt og gi et mer tilfeldig preg.

Pollinering

Blåfjellet Borettslag har allerede store uberørte uteområder med rikelig grunnlag for pollinering.

Praktiske og vedlikeholdsmessige forhold:

Uklippet gress rundt bygninger, hekker og trær kan over tid skape utfordringer med ugress, skadedyr og vanskeligere vedlikehold. Dette kan i realiteten føre til økt behov for kostnadskrevende merarbeid senere i form av luking mm.

Avtale og kostnader:

Borettslaget har allerede en avtale strukturert rundt dagens driftsnivå. Endringer i klippefrekvens vil derfor ikke nødvendigvis gi vesentlige besparelser, og vil i enkelte tilfeller føre til økte kostnader dersom det blir behov for ekstra tiltak i etterkant.

Balanse mellom miljø og vedlikehold:

Styret er enig i at miljøhensyn er viktig, og vil fortsette å ha dialog med gartner om gode og bærekraftige løsninger. Samtidig må dette balanseres mot behovet for et ryddig, funksjonelt og godt vedlikeholdt uteområde for alle beboere.

På denne bakgrunn anbefaler styret å stemme **MOT** forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag fra forslagstiller - Derfor foreslår jeg: 1) halvering av klippefrekvensen slik at gresset kan vokse litt lenger overalt; 2) beholdning av uklippede områder innenfor en radius på to meter fra trærne, samt i en avstand på to meter fra hekker og bygninger. Dette tiltaket koster ingenting, men bringer tvert imot penger (og glede :) til sameiet.
>
> ✕ **Ikke vedtatt. 13 stemmer for forslag, og resten mot.**

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

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.

28/2-1958.

Gnr. 159, bnr. 129, blokk 5, Hestehagan. 52/3387

Våningshus. 12/3-1957.

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 18, Oslo.

Arkitekt Knut Knutsen, Fr. Nansens plass 9, Oslo.
Murmester Ola Nafstad og Ingeniør Karl O. Stensrud,
Louisegt. 28, Oslo.

A. Gjerstad.

159	129	Byggherre	Arkitekt / Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
Blokk 5		O.B.O.S. / Torggt. 77	Knut Knutsen / Fr. Nansensp. 9		Tomt nr.: til Parsell nr.: Sted: Hestehagen Ferdigattest: 28/2 58

Veiattest: 20/11.53 | Kloakkattest: | Feierattest: 27/11 53 | Hageplan iorden | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 14/10 52 | Retur:

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
13/10 52	3387		Våningshus	17/10 5 S.O. 16/10 — 1-4+7+11-13
	12/2		(8 blg)	
6/6.53	7815		Skr. forny m. 1 blg	27/8-53 Sky 8/6
10/7.53	10643		Bkr. forny (1 blg)	24/8 53 Sky 1,0 e.o 607— ikke byggetill. iår · søk fra byspl. kfr. 25/1
10			Overslr.	27/11 53 Kart O. Strømsrud (283)
5/9.53	13513		Bkr my tilleggslegn (11 blg)	60 Sig. —
			Bkr. Lill.	
29/12.53	20862		Kommunikasjonsgyldum	
12/2 54	2705		Skr. forny Trygdeboliger	
			Dept. medd.	26/2.54
13/10.54	16611		Ansvsbr.	
4/2.55	2027		Jern Nyskring	
23/6.56			Inn Utgjæring	
23/11.56	20791		Feudiv	Gj. 14/12 i.S. — Gjerstad 20/2.
14/1-57	1099		Bkr. fra ark. Knut Knutsen.	Helsen. 8/3 i.S vedl. bl. 4
			Nabker. Avsg. attestert Haglodt	27/3.57
		V		

1 etg: 495 m²
2 etg: — — — m²
3 etg: — — — m²
4 etg: 332 m²
Car.: m²
Uthus: m²
L: 2,0/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM
Forenklet kontroll			

Stf: Frode Fanuli

Arbeidets art: Utvidelse balkonger, tilleggsisolering m.m.

Ansvarshavende

Ansvarshavende

Ansvarshavende: Hele arbeidet

Ansvarshavende: Ing. Bård Rygg, % Ragnar Evensen A/S
Pb 772 - Sentrum, 0106 Oslo 1

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
159	129	hus 5	

Matr. nr.

Adresse: Gråsteinveien 2-6

Byggherre

Andvord.

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Matr: 159/0129 - Jnr: 90/2742
Sted: Gråsteinveien 2 - 6 Hus 5

Ferdigbesiktigelse 21-2-92 R Lundh

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 21-2-92 R Lundh

Ferdigattestert 24/2-92 OS

Byggetillatelse	Gravetillatelse
18/2-91	

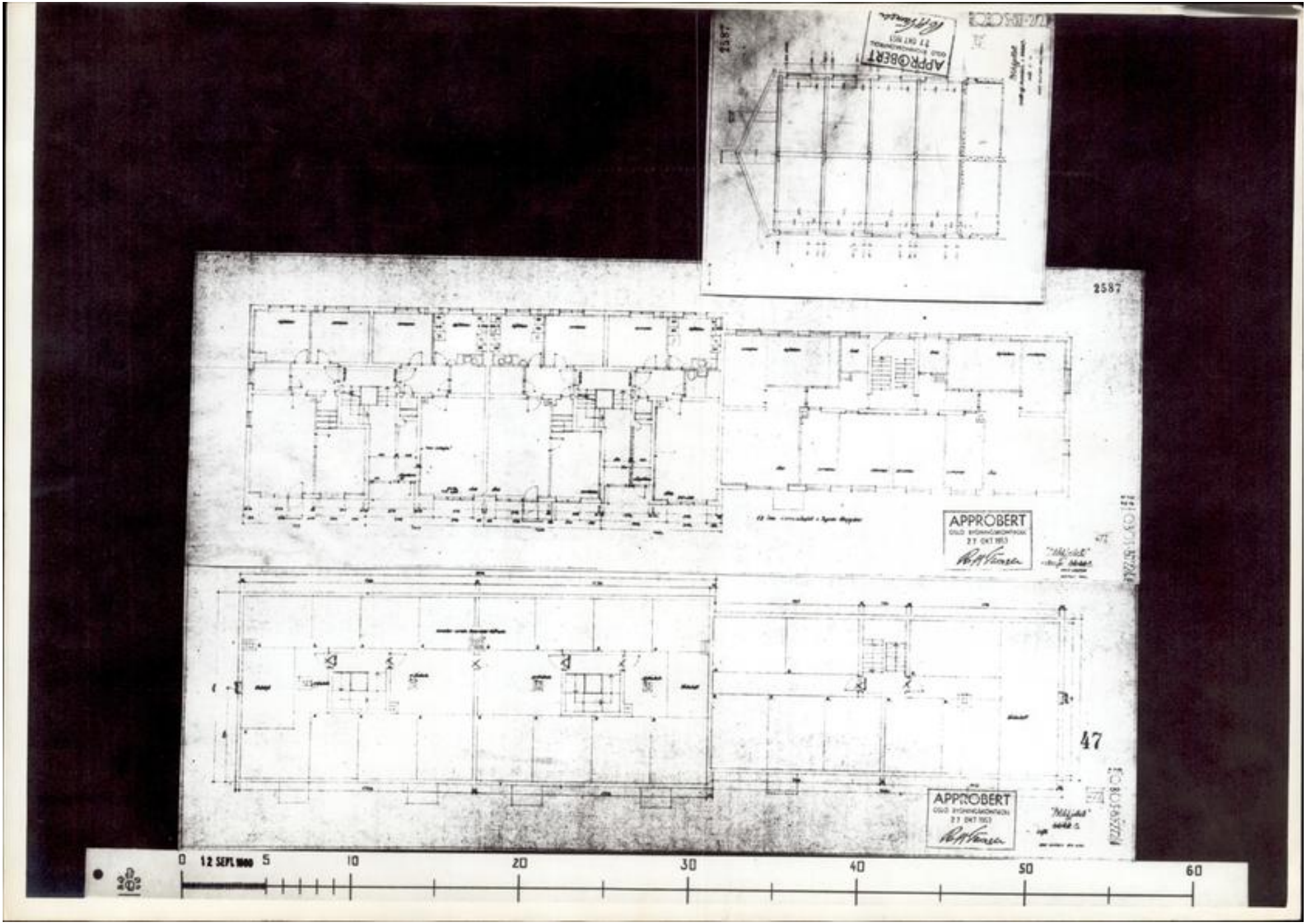
B4 - Boligbl.

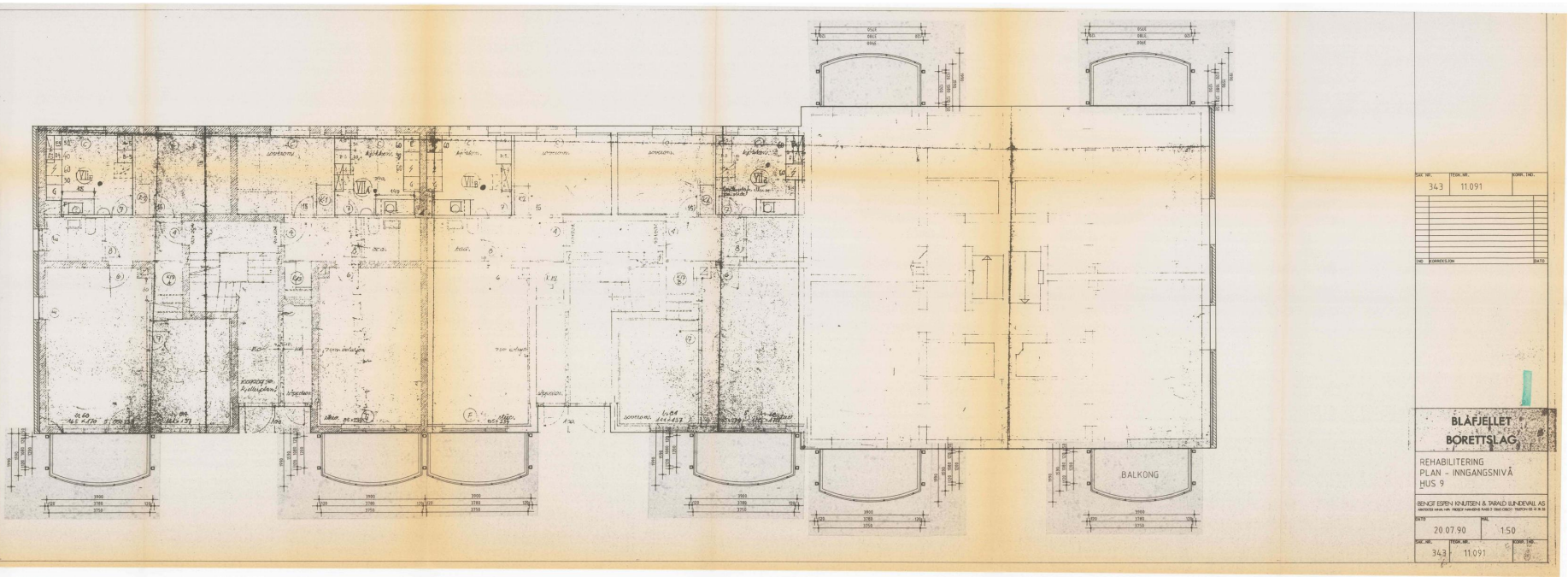
Jnr.: 90/2742-S

Matr: 159/0129
Sted: Gråsteinveien 2 - 6 Hus 5

Dato: 20.07.90
Byggningskontrollen i Oslo

159-129


APPROBERT
2587
APPROBERT
47
0 12 SEPT 1000 5 10 20 30 40 50 60



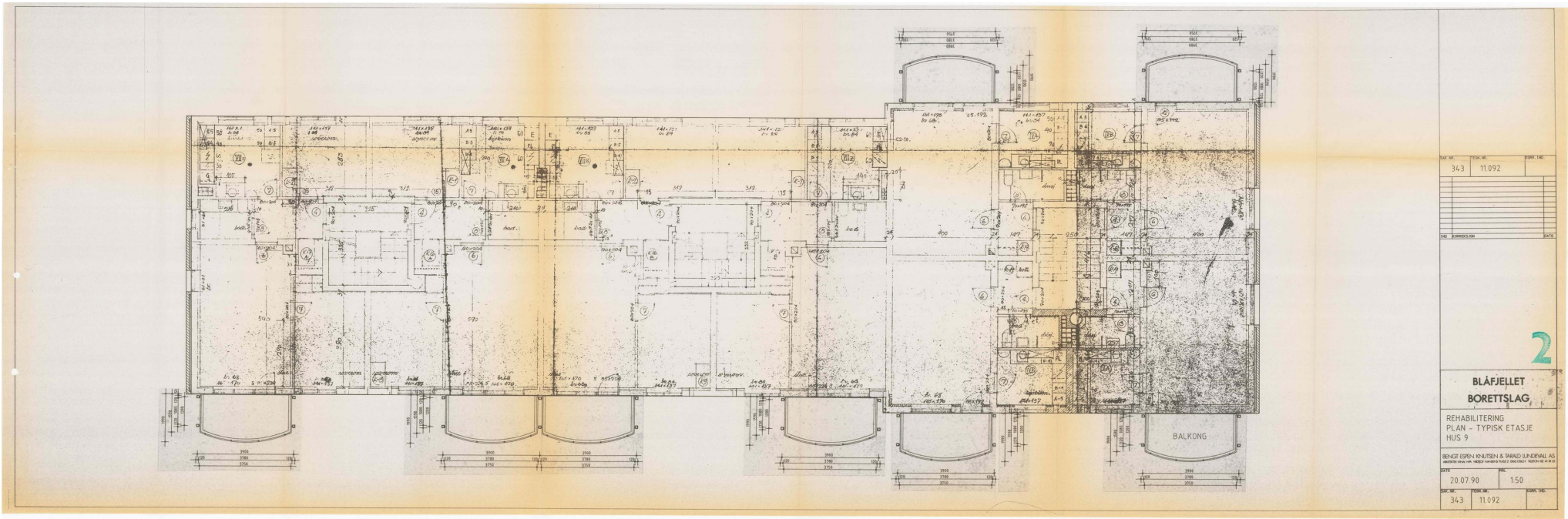
BLÅFJELLET
BORETTSLAG

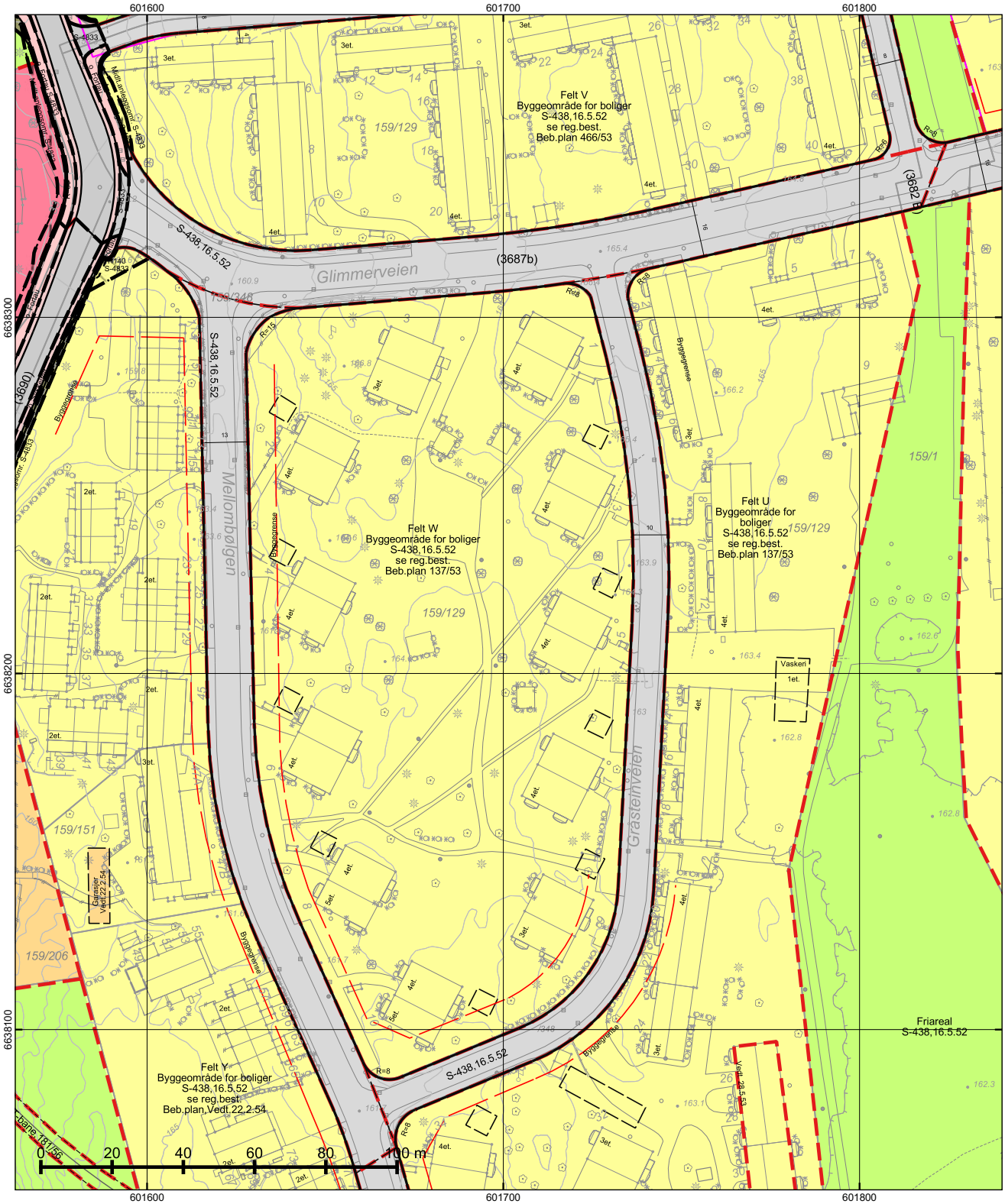
REHABILITERING
PLAN - INNGANGSNIVÅ
HUS 9

BERGT ESPEN KNUTSEN & TARALD ELLINGVAG AS

DATO 20.07.90
MÅL 1:50

ARK. NR. 343
TEGN. NR. 11.091
KORR. IND.


BALKONG
BLÅFJELLET
BORETTSLAG
REHABILITERING
PLAN - TYPISK ETASJE
HUS 9
BENGT ESPEN KNUTSEN & TARALD LUNDEVALL AS
20.07.90
1:50
343
11.092
2



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

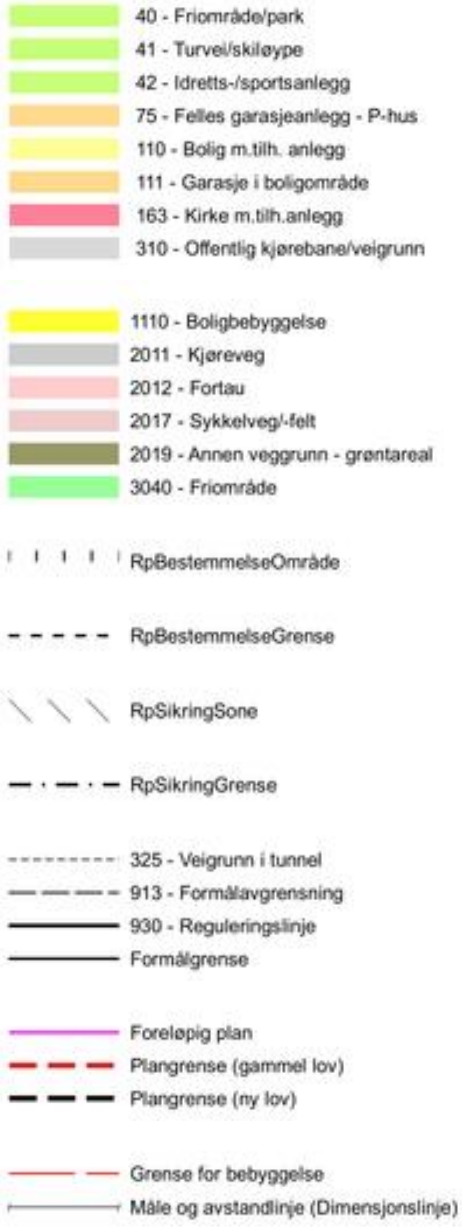
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163308/ 86540218
Deres ref.:
Adresse: Gråsteinveien 6
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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163308/86540218
Deres ref.:

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.

Oslo

13753

Regulerings- og bebyggelsesplan for (Blåfjellet - Hestehagen) , del av gnr.159 bnr.1 Lambertseter.

13753 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303341

Vedtaksdato: 24.03.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 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

46653

Gnr. 159 bnr. 1,Lambertseter. Endret bebyggelsesplan for del av Blåfjellet.

46653 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303357

Vedtaksdato: 25.08.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 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
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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.

Oslo

46653

Gnr. 159 bnr. 1,Lambertseter. Endret bebyggelsesplan for del av Blåfjellet.

46653 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303357

Vedtaksdato: 25.08.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 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

13753

Regulerings- og bebyggelsesplan for (Blåfjellet - Hestehagen) , del av gnr.159 bnr.1 Lambertseter.

13753 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303341

Vedtaksdato: 24.03.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 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

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.

Oslo

46653

Gnr. 159 bnr. 1,Lambertseter. Endret bebyggelsesplan for del av Blåfjellet.

46653 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303357

Vedtaksdato: 25.08.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 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

13753

Regulerings- og bebyggelsesplan for (Blåfjellet - Hestehagen) , del av gnr.159 bnr.1 Lambertseter.

13753 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 195303341

Vedtaksdato: 24.03.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-438

Dokumentet består av 1 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 159, Bruksnr 129	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	14	Nordstrand

Adresse:

Veiadresse:	Glimmerveien 2, gatenr 12274 1155 Oslo	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	3402 1405 1020301 801	Lambertseter sentrum Lambertseter flerbrukshall Lambertseter Oslo
Veiadresse:	Glimmerveien 3, gatenr 12274 1155 Oslo	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	3419 1405 1020301 801	Blåfjellet nord Lambertseter flerbrukshall Lambertseter Oslo
Veiadresse:	Glimmerveien 4, gatenr 12274 1155 Oslo	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	3402 1405 1020301 801	Lambertseter sentrum Lambertseter flerbrukshall Lambertseter Oslo
Veiadresse: Oppdatert:	Glimmerveien 5, gatenr 12274 1155 Oslo 03.02.2017	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	3419 1405 1020301 801	Blåfjellet nord Lambertseter flerbrukshall Lambertseter Oslo
Veiadresse:	Glimmerveien 6, gatenr 12274 1155 Oslo	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	3402 1405 1020301 801	Lambertseter sentrum Lambertseter flerbrukshall Lambertseter Oslo
Veiadresse:	Glimmerveien 7, gatenr 12274 1155 Oslo	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	3419 1405 1020301 801	Blåfjellet nord Lambertseter flerbrukshall Lambertseter Oslo
Veiadresse:	Glimmerveien 8, gatenr 12274 1155 Oslo	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	3402 1405 1020301 801	Lambertseter sentrum Lambertseter flerbrukshall Lambertseter Oslo
Veiadresse: Oppdatert:	Glimmerveien 9, gatenr 12274 1155 Oslo 06.02.2017	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	3419 1405 1020301 801	Blåfjellet nord Lambertseter flerbrukshall Lambertseter Oslo
Veiadresse:	Glimmerveien 10, gatenr 12274 1155 Oslo	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	3402 1405 1020301 801	Lambertseter sentrum Lambertseter flerbrukshall Lambertseter Oslo
Veiadresse:	Glimmerveien 12, gatenr 12274 1155 Oslo	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	3402 1405 1020301 801	Lambertseter sentrum Lambertseter flerbrukshall Lambertseter Oslo
Veiadresse:	Glimmerveien 14, gatenr 12274 1155 Oslo	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	3402 1405 1020301 801	Lambertseter sentrum Lambertseter flerbrukshall Lambertseter Oslo

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	3
Etableringsdato:	21.08.1953	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	52 319,5 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

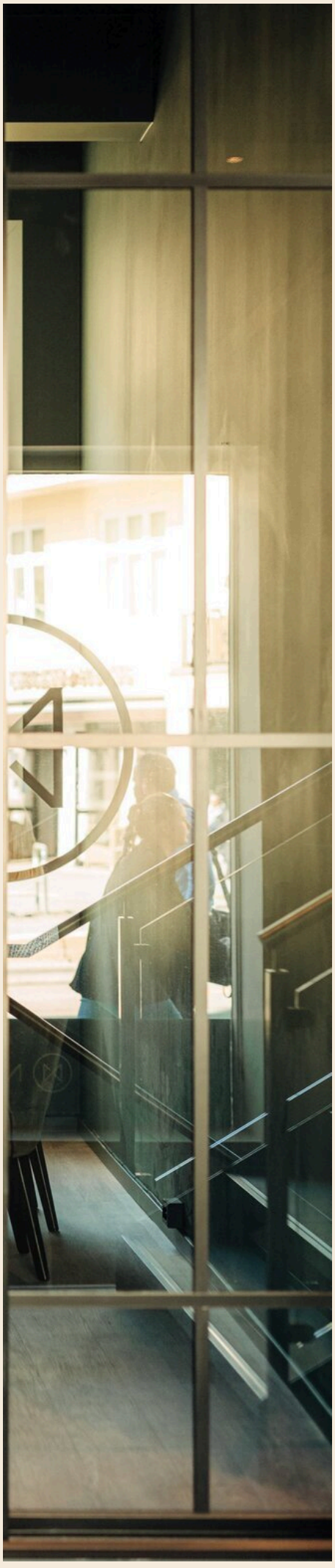
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 18-0125/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Gråsteinveien 6, 1157 OSLO

Matrikkel: Gnr 159, bnr 129 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 04.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Østensjø **Saksbehandler:** Tonje Solheim Helseth **Telefon:** 413 45 194 **E-post:** t.helseth@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Solheim Helseth

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
t.helseth@nordvikbolig.no
413 45 194