OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 80
BLÅFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BLÅFJELLET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

10. juni 2025 kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNREGISTRERING OG FORRETNINGSORDEN

INNREGISTRERING

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

FORRETNINGSORDEN

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

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

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BLÅFJELLET BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.

Sak 2

Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

Sak 5

Forretningsorden for generalforsamlingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024. Årsresultatet dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0080 Årsrapporten 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorar til styret for styreperioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 850 000.

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

Sak 8

Fastettelse av og orientering om prosjekthonorar for perioden 2024-2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Fordeling prosjekthonorarer.pdf

Sak 9

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honoraret for valgkomiteen settes til kr. 22 000.

Valgkomiteens arbeid har bestått av følgende:

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

- Planleggingsmøter, oppfølgningsmøter innkommende søknader.

- Intervju med samtlige kandidater samt styremedlemmer på valg.

- Deltagelse på styremøte.

-Telefoner til samtlige kandidater etter intervju.

- Korrespondanse OBOS og oversendelse av innstilte kandidater.

Forslag til vedtak

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

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

- Ingen kandidat

  Åpen stilling.
- Joachim Nilsen

Vedlegg

1. 0080_Valgbrev_2025.docx signert 2025.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Marianne R. Lyngaas
- Thor Eckmann

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

- Marianne Ingebretsen

Sak 12

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Cathrine Næss Haugen
- Irene Wright
- Jon Stikbakke

Sak 13

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

Forslag fremmet av:
Roshan Fernando

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varmepumper i borettslaget – forslag til vedtak og retningslinjer

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

Fordeler

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

Ulemper og hensyn

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

Praktisk gjennomføring og ansvarsfordeling

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

Beboerens ansvar

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

Styrets rolle

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

Eksempel på sjekkliste for avtale mellom beboer og styret

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

2. Tilpasning til norske forhold

Varmepumpen må være egnet for norske klimaforhold

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

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

5. Riktig dimensjonering
Varmepumpen må være tilpasset boligens størrelse.

6. Montering

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sak til generalforsamlingen 2025

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

Endring av fasader.

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

Oslo, 16. mars. 2025

Med vennlig hilsen,

Ove Stenholen

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. Tegning Ove Stenholen.pdf

Sak 15

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

Forslag fremmet av:
Kjetil Paaske

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

Forslag:

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Forslag D - Generelle retningslinjer for radonreduserende tiltak i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret oppfordrer de stemmeberettigede til å stemme FOR saken

Forslag til vedtak

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

Sak 17

Forslag E - Overordnet vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Styret i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagt vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen tar vedlikeholdsplanen til etterretning.

Vedlegg

5. Overordnet vedlikeholdsplan 2025 - 2035.pdf

Sak 18

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

Forslag fremmet av:

Styret i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret oppfordrer de stemmeberettigede til å stemme FOR saken

Forslag til vedtak

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Varamedlemmer

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

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

Gårds- og bruksnummer:
159 129 146 151 165 166

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

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

Blåfjellet Borettslag har ingen ansatte.

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

STYRETS ARBEID OG ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

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

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

Styrets arbeidsoppgaver kan grovt deles i to;

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

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

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

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

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

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

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

Prioriterte arbeidsoppgaver i Styret:

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

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

«ANSVARSOMRÅDER OG ARBEIDSOPPGAVER FOR STYREMEDLEMMER I BB

STYRE- OG ADMINISTRASJONSLEDELSE

Ansvar:

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

Ansvarlig: Styreleder

Arbeidsoppgaver

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

EIERSKIFTE OG BRUKSOVERLATING

Ansvar:

Sørge for å godkjenne eierskifte og bruksoverlating iht. gjeldene regler

Ansvarlig: Thor Eckmann

Eierskifte

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

Bruksoverlating

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

- *Lagre godkjenningen*

Godkjenning av bestilling av nøkler fra andelseierne

Ansvar:

Ansvar for sikkerheten rundt bestilling av ekstra nøkler fra andelseierne

Ansvarlig: Thor Eckmann

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

BOLIGMASSEN

Vaktmestertjenesten

Ansvar:

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

UTEAREALENE

Ansvar

Utearealene skal vedlikeholdes i den standard Styret til enhver tid bestemmer

Rapporterer til styret v/styreleder

Vintervedlikeholdet

Ansvarlig: Få Service AS

Arbeidsoppgaver

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

Sommervedlikeholdet

Grønt skjøtsel

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

STORSTUA

Ansvar:

Ansvarlig for at Storstua brukes etter forutsetningene fastsatt av Styret

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Rapporterer til styret.

Arbeidsoppgaver

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

FELLESVASKERIET

Ansvar:

Sørge for at fellesvaskeriet fungerer etter forutsetningene

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

HMS

Ansvar:

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

FORSIKRING

Ansvar:

Administrere borettslagets forsikringsordninger

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

PROSJEKTLEDELSE

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

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

GARASJER OG PARKERINGSPLASSER

Ansvar:

Ansvar for at garasjer og parkeringsplasser blir ivaretatt etter borettslagets regler

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

KOMMUNIKASJON OG HJEMMESIDE

Ansvar

Ansvar for Blåfjellet borettslags hjemmeside

Ansvarlig: Styret

Arbeidsoppgaver

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

RENHOLD

Ansvar

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver

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

RENOVASJON

Ansvar

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver:

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

DISPONERING AV INNVENDIGE FELLESAREALER OG BODER

Ansvar

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

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver:

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

KLAGEBEHANDLING

Ansvar:

Sørge for at klagebehandlingen blir ivaretatt etter vedtatt klagebehandlingsinstruks

Ansvarlig: Styret

Arbeidsoppgaver:

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

SØKNAD OM ENDRINGER/PÅBYGG/TILBYGG

Ansvarlig: Styret

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

Arbeidsoppgaver:

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

TV og INTERNETT

Ansvar:

Oppfølging av Internett- og TV-avtalen i borettslaget

Ansvarlig: Fastsettes i styremøte

Arbeidsoppgaver:

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

Avsluttede prosjekter i borettslaget:

Avløpsprosjektet:

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

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

Asfalteringsprosjektet:

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

Porttelefonanlegg

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

Postkasser i rekkehusene

Samtlige postkasser i rekkehusene er skiftet ut.

Pågående prosjekter

El-lading

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

kostnadene til infrastruktur. Søknaden er innvilget med en øvre ramme på 2 mill. kroner.

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

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

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

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

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

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

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

Finans

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

Borettslagets økonomi

Borettslagets økonomi er solid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se hjemmesiden for priser, booking og kontaktinformasjon.

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

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

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

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

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

Navneskilt – postkasse og ringeklokke

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Blåfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	22	78 403 700	78 403 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Blåfjellet Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

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

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
AVSETNING BOMILJØTILTAK

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

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING

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

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

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

Til medlemmer av valgkomiteen i Blåfjellet Borettslag,

28.02.2025

Valgkomiteens oppgaver i Blåfjellet Borettslag

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

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

Valgkomiteens medlemmer er:

Joachim Nilsen	Mellombølgen 103
Irene Wright	Glimmerveien 26

Følgende tillitsvalgte står på valg:

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

Nestleder	Kjetil Paaske	Glimmerveien 36

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

Varamedlem	Marianne Ingebretsen	Gråsteinveien 3
Varamedlem	Joachim Nilsen	Mellombølgen 43

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

D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

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

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

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

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

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

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

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Blåfjellet Borettslag
Org.nr. 951218723

OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

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

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Joachim Nilsen	Mellombølgen 103
Irene Wright	Glimmerveien 26

Varadelegert

Thor Eckmann	Glimmerveien 16

VALGKOMITEEN

Joachim Nilsen	Mellombølgen 103
Irene Wright	Glimmerveien 26

0080 Blåfjellet Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås:

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

C. Som varamedlemmer foreslås:

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

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Navn:…….. Adresse……...

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

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

Navn:…….. Adresse……...

E. Som valgkomité foreslås:

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

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

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

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

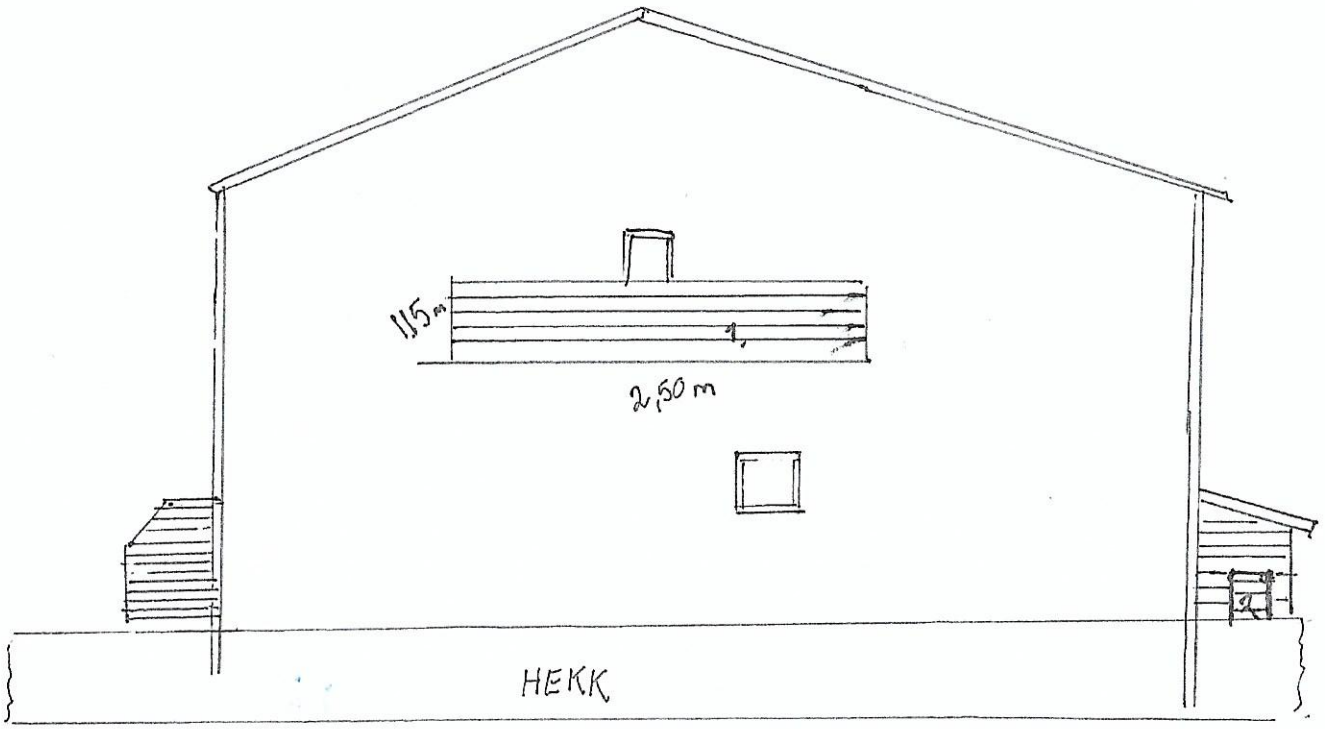
E-postadresse…ellenca@msn.com..

Dato…28.02.2025…… I valgkomiteen for Blåfjellet Borettslag

……Irene Wright…….. ……..

DocuSigned by:
Irene Wright
2C307FF5D97A49D...

…….. ……..



1 = BALKONG.
2 = NØDUTGANG.

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25
Selskapsnummer: 80 **Selskapsnavn:** BLÅFJELLET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260045
Addresse	Gråsteinveien 20		
Postnr.	1157	Sted	OSLO
Selgers navn	Ine Måreng		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Oktober 2014 til august 2017

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Sparebanken 1 Østlandet

Polise/avtalenr.:

3433070

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tatt ut badekar, satt inn dusjkabinett, byttet vask og skap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvitteringer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget har utført utbedringer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse i dokumenter fra Borettslaget

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi av Borettslaget før jeg flyttet inn.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort i regi av Borettslaget

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Erstattet spots i tak i entre og stue

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitteringer og samsvarsrapport, men de ligger i boligpermen som mekler har.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hadde full el-inspeksjon i 2015/2016

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Har installert egen stikk kontakt for varmtvannsbereder.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Dokumentasjon på arbeid utført av faglærte ligger i boligpermen som mekler har, jf at jeg er bosatt i utlandet.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 28.01.2026

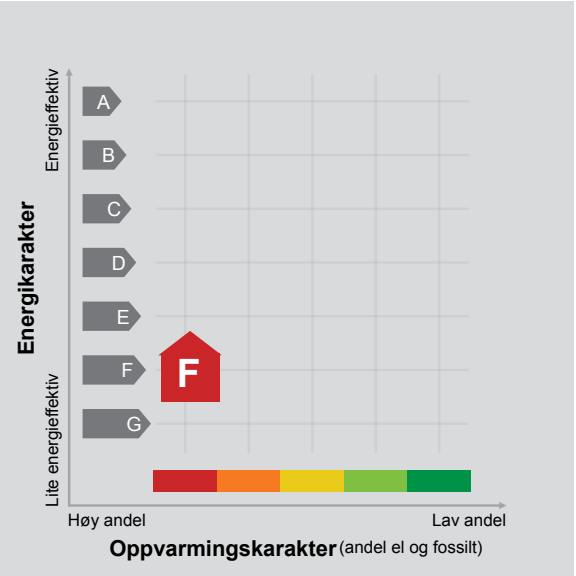
Signert av *Ine Måreng*

Initialer selger:
I M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BLÅFJELLET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1157
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	129
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80385021
Merkenummer	Energiattest-2025-211519
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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Gråsteinveien 14	80385021	H0201	0	0	267
Gråsteinveien 8	80385013	H0201	0	0	261
Gråsteinveien 20	80385048	H0201	0	0	273
Gråsteinveien 14	80385021	H0301	0	0	398
Gråsteinveien 8	80385013	H0301	0	0	392
Gråsteinveien 20	80385048	H0301	0	0	404

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	65 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	64 m²
Totalt BRA	64 m²
Oppvarmet luftvolum	154 m³
U-verdi for yttervegger	0,76 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	221,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.5.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	152,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	221,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 494 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	242,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 983 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	242,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 494 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 494 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 494 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

Nabolagsprofil

Gråsteinveien 20 - Nabolaget Pynten - vurdert av 158 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Blåfjellet Linje 4B, 4N	3 min 0.2 km
Munkelia Linje 1, 4	5 min 0.4 km
Sæter Linje 13, 19	21 min 1.8 km
Skullerud T-bane, buss	23 min 1.9 km
Ryen T-bane, buss	6 min 3.9 km

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	6 min 0.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	20 min 1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	5 min 2.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 3.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

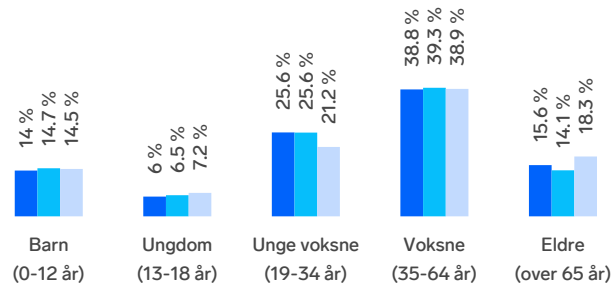
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Mellombølgen barnehage (1-5 år) 216 barn	4 min 0.3 km
Læringsverkstedet Langbølgen (1-5 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Steinspranget barnehage (1-5 år) 83 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Lambertseter	5 min
Rema 1000 Mellombølgen	5 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

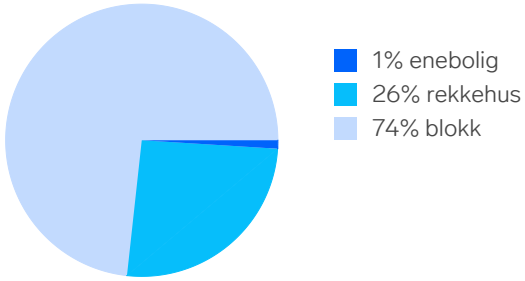
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Lambertseter idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	6 min 0.5 km
Mikrobølgen ballplass Ballspill	7 min 0.6 km
SATS Lambertseter	9 min
EVO Lambertseter Senter	12 min

Boligmasse



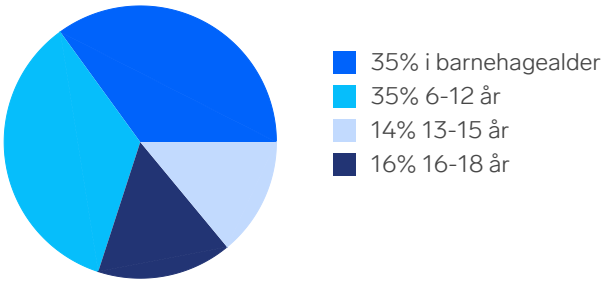
«Kort vei til senter, matbutikker og t-bane/buss. Koselig, rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent

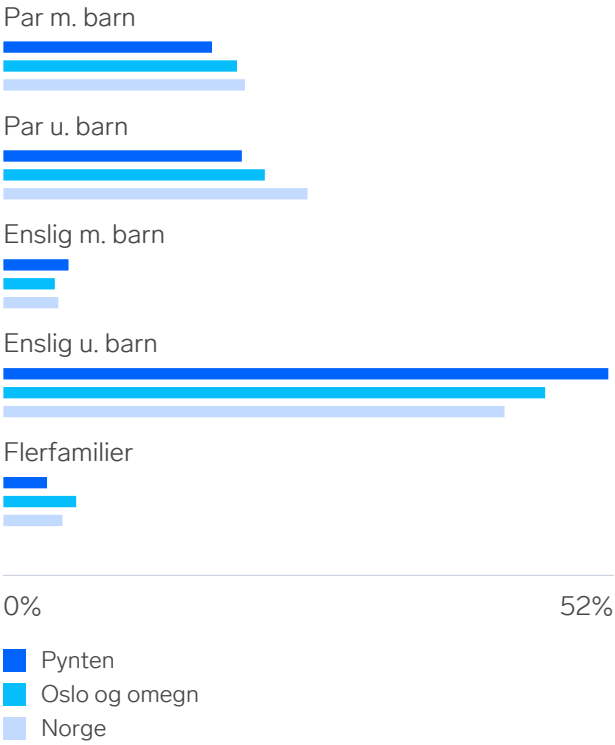
Varer/Tjenester

Lambertseter Senter	9 min
Boots apotek Lambertseter	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



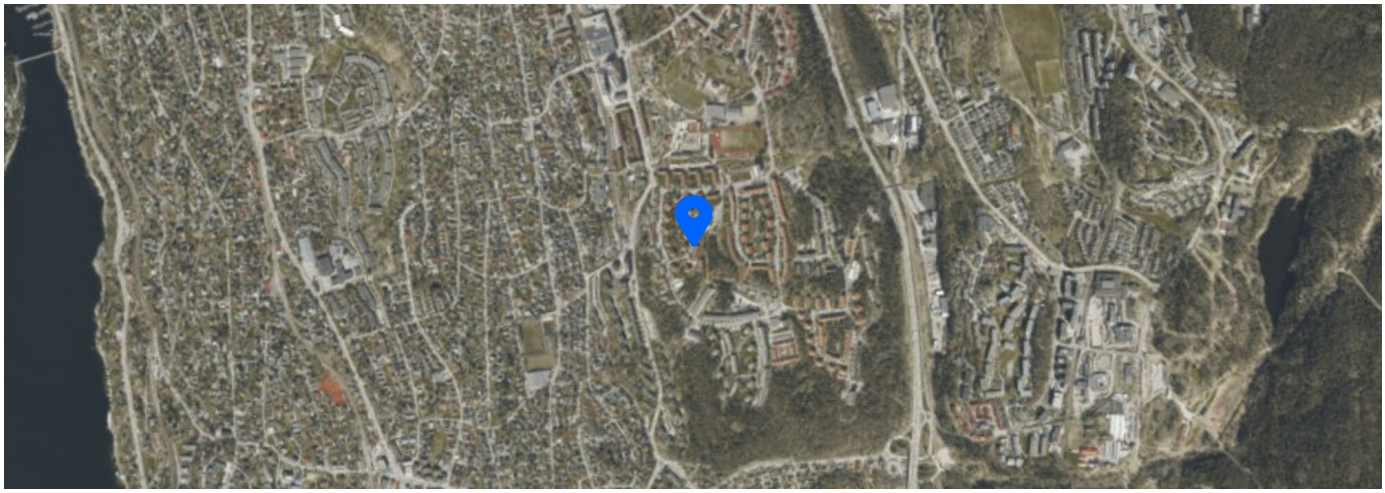
Familiesammensetning

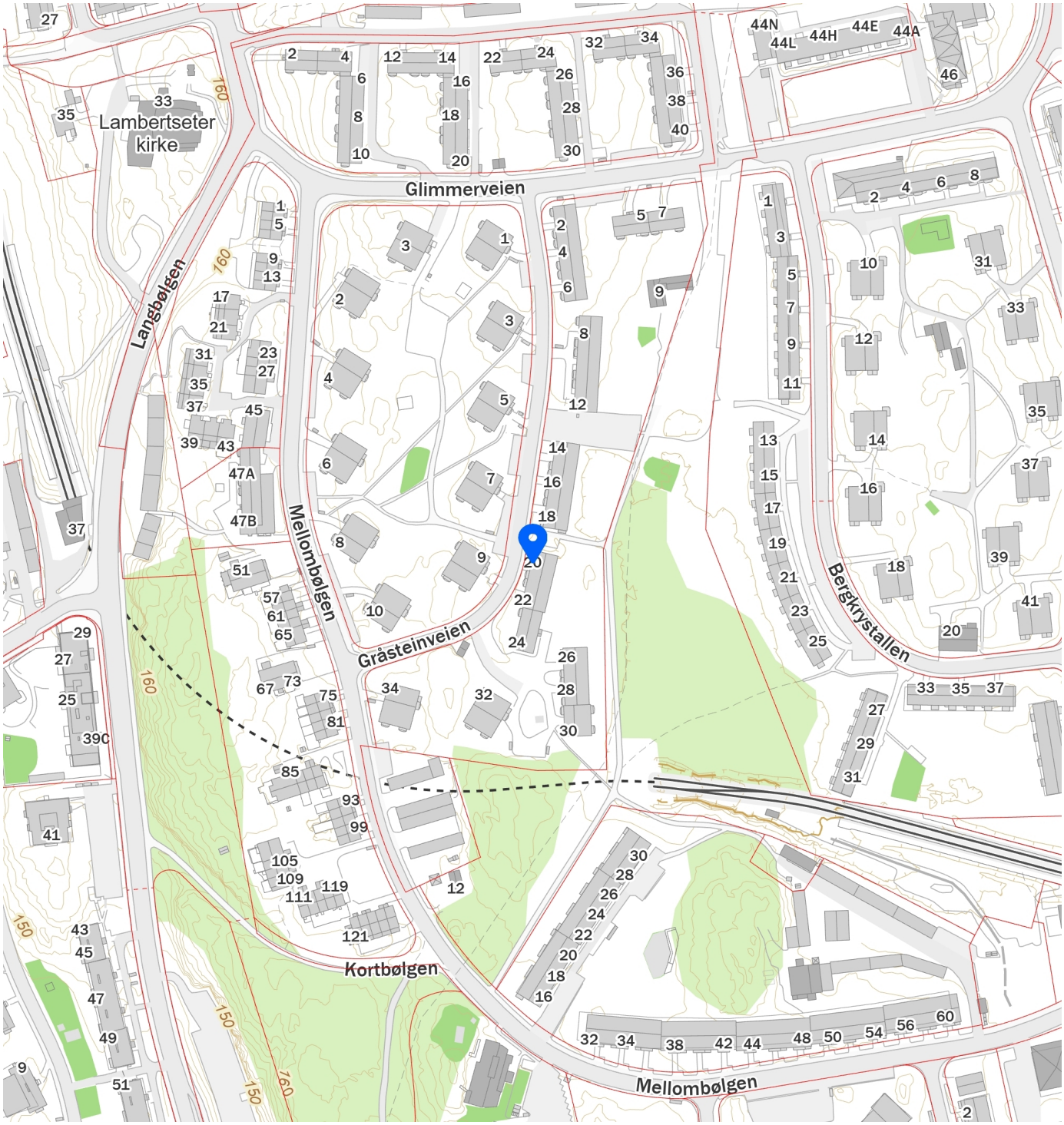


Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Protokoll til årsmøte 2024 for Blåfjellet Borettslag

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Forretningsorden for generalforsamlingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Forretningsordenen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering: Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamling velger Anders Thorud fra OBOS som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

5. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

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

7. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til generalforsamlingen. Forslagsstiller: Wenche Pedersen.

Vi foreslår at styrehonoraret økes med kr. 250.000,-

Forslag til generalforsamlingen. Forslagsstiller Gro Seland.

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

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

Mvh.
Gro Seland

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

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

8. Fastettelse av honorar til avløpskomiteen

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Honoraret for valgkomiteen settes til kr. 22 000.

Valgkomiteens arbeid har bestått av følgende:

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

- Planleggingsmøter, oppfølgningsmøter innkommende søknader.

- Intervju med samtlige kandidater samt styremedlemmer på valg.

- Deltagelse på styremøte.

-Telefoner til samtlige kandidater etter intervju.

- Korrespondanse OBOS og oversendelse av innstilte kandidater.

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

10. Valg av tillitsvalgte

Viser til vedlagte Valgbrev fra Valgkomiteen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thor Eckmann

Følgende stilte til valg:
Thor Eckmann

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tommy Garland
Dag Bjørnar Henriksen
Marianne Reizer Lyngaas

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Ingebretsen
Joachim Nilsen

Følgende stilte til valg:
Marianne Ingebretsen
Joachim Nilsen

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joachim Nilsen
Irene Wright

Følgende stilte til valg:
Joachim Nilsen
Irene Wright

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Thor Eckmann

Følgende stilte til valg:
Thor Eckmann

12. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cathrine Næss Haugen
Jon Stikbakke
Irene Wright

Følgende stilte til valg:
Cathrine Næss Haugen
Jon Stikbakke
Irene Wright

13. Forslag fra Kjetil Paaske: Vedtektsendring ifm. søknad om varmepumpe

Fremmet av: Kjetil Paaske

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

Varmepumper i blokkene er ikke berørt av dette..

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

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

mvh

Kjetil Paaske

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner forslag til endring av Vedtektene, angående søknad om varmepumper.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Morten og Synnøve Braastad

Hei,

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

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

Med vennlig hilsen

Synnøve T. Braastad og Morten Braastad

(Tegningene foreligger bakerst i heftet i innkallingen).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers søknad om utbygging.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Fremmet av: Thor Eckmann

8-5 Varamedlemmer

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Forslagsstillers forslag vedtas

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til forslaget

Styrets forslag til vedtak:

Forslagstillers forslag til vedtak vedtas

Konklusjon/styrets anbefaling til votering

Styret oppfordrer eierne til å stemme **FOR** forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

16. Forslag fra Eirik Berg Bjørsom: Radonreduksjon i boligselskapet

Fremmet av: Eirik Berg Bjørsom

Kjære Generalforsamling

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

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

radonnivå som DSA angir som forsvarlig. Radonmåling bør skje i perioden 15. oktober til 15. april for at det kan beregnes en årsmiddelverdi12.

Anbefalte grenser for radon fra DSA:

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

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

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

Med vennlig hilsen, Eirik Berg Bjørsom

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

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

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

Konklusjon/Anbefaling:

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

> **Forslag til vedtak:**
> Alle boliger i borettslaget som er målt med radonverdier over 100 Bq/m³, får reduserende tiltak snarest, og etter måling 2025, for å se at verdiene kommer under 100 Bq/m³.
>
> ✓ **Vedtatt.**

17. Forlag fra Camilla Opsahl: Høye radonnivåer i enkelte enheter

Fremmet av: Camilla Opsahl

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

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

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

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

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

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers forslag.

Vedtatt.

✓ Protokolltilførsel: Saken ble ivaretatt som en instruksjonssak, med forbehold om at vedtaket fra sak 16, skal prioriteres.

18. Forslag fra Anniken Monsøy; Redusere støyforurensning i Blåfjellet Borettslag

Fremmet av: Anniken Monsøy

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

· Det skal ikke forekomme gartnerarbeid, plenklipping, klipping av hekk, blåsing av grus eller løv og lignende arbeid etter klokken 16 på hverdager.

· Det skal ikke forkomme gartnerarbeid som beskrevet i punktet over i helger.

· Borettslaget ved styret skal stille krav til alle leverandører - som utfører støyende arbeid som beskrevet i de to punktene over og lignende arbeid - at dette skal gjøres fra tidligst kl. 08:00 om morgenen og avsluttes senest klokken 16:00.

· Borettslaget skal pålegge eksterne gartnere eller andre leverandører i samme kategori å legge frem en plan for hvilke dager det skal klippes hvor. Denne planen skal deles med beboerne slik at de kan planlegge sitt sosiale liv selv.

· Interne ressurser som sykler rundt i borettslaget og blåser løv og klipper hekker skal forholde seg til de samme reglene.

· Det skal kun ved ekstraordinære situasjoner gjøres snømåking nattestid om vinteren. Når det ikke snør på natten trenger det heller ikke å måkes på natten.

· Det skal som hovedregel måkes på kvelden og avsluttes senest kl. 22.

· Det skal unntaksvis måkes på natten. Med unntaksvis menes mengder med snø som faller på natten.

· Punktet i husordensreglene der det står at oppussing kan begynne kl. 07 om morgenen skal også endres til klokken 08:00 på hverdager.

Styrets innstilling

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

"Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og borring og som er til sjenanse for

naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje

i tiden kl. 20.00 - kl. 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom

kl. 10.00 – kl. l8.00."

til

"Oppussing, reparasjoner m.v. som banking og borring og som er til sjenanse for

naboene må ikke forekomme på søndager eller helligdager. Dette må heller ikke skje

i tiden kl. 20.00 - kl. 08.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i tiden mellom

kl. 10.00 – kl. l8.00."

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

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner forslagsstillers forslag til vedtak.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner Styrets forslag til vedtak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

19. Forslag fra Terje Rodvang: Informasjon rundt elbil-anlegg

Fremmet av: Terje Rodvang

Hei.

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

1. Redgjør, informerer og dokumenterer for hva som er gjort med tanke på etablering av flere elbilladere på eksisterende plasser.

2. Redgjør og dokumenterer hvorfor det har tatt styret så lang tid å presentere forslag til løsninger i henhold til ny lov fra 1.1.2021!

3. Hvordan stiller styret seg til beboere som krever å få elbillading på leiet parkeringsplass og garasje?

4. Hvordan stiller styret seg til etablering av 45 ladeplasser i Glimmersvingen, uteparkering og garasjer?

5. Hvis positive til pkt. 4; hvor lang tid ser styret for seg at en slik etablering vil ta?

6. Hvis negative til pkt. 4; med hvilken begrunnelse er styret negative?

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

Denne dokumentasjonen gjøres tilgjengelig for alle beboere via Vibbo.

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

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

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

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

Terje Rodvang

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

Konklusjon/anbefaling til votering:

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar informasjonen fra styret vedrørende el-ladingsprosjektet, til etterretning.
>
> ✓ **Vedtatt.**

20. Forslag fra Terje Rodvang: Vedlikehold av utearealene

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

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

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

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

FORSLAG:

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

Begrunnelse:

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

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

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

Terje Rodvang

Styrets innstilling
Styret tar forslaget til etterretning

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

Styret oppfordrer andelseierne til å stemme **FOR** styrets innstilling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Generalforsamlingen godkjenner at frekvensen på gressklipping av gressplenene i borettslaget reduseres.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag om å ta saken til etterretning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Fremmet av: Terje Rodvang

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

Jeg har i de siste vår- og sommersesongene registrert at gressplenene klippes oftere enn det er behov for. Jeg ser at man klipper kort, men frodige gress. Hva er poenget med det? Dette gresset gir beskyttelse og god

næring til det økologiske samfunnet som er så viktig. Det finnes INGEN gode argumenter for å klippe ned grønt frodig gress med tilhørende markvekster. Og i hvert fall ikke gress som er kort og brunt!

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

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

FORSLAG:

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

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

Terje Rodvang

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt.**

22. Forslag fra Camilla Opsahl: Utvendige screens på vinduer i rekkehus

Fremmet av: Camilla Opsahl

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Konklusjon/styrets anbefaling til votering:

Styret oppfordrer eierne å stemme **FOR** styrets forslag

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Generalforsamlingen gir tillatelse til å montere «utvendige «sun screens» på vinduene i borettslaget.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Generalforsamlingen gir Styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for montering av utvendige «sun screens» i borettslaget. Det skal sendes søknad til styret, for montering av screens.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

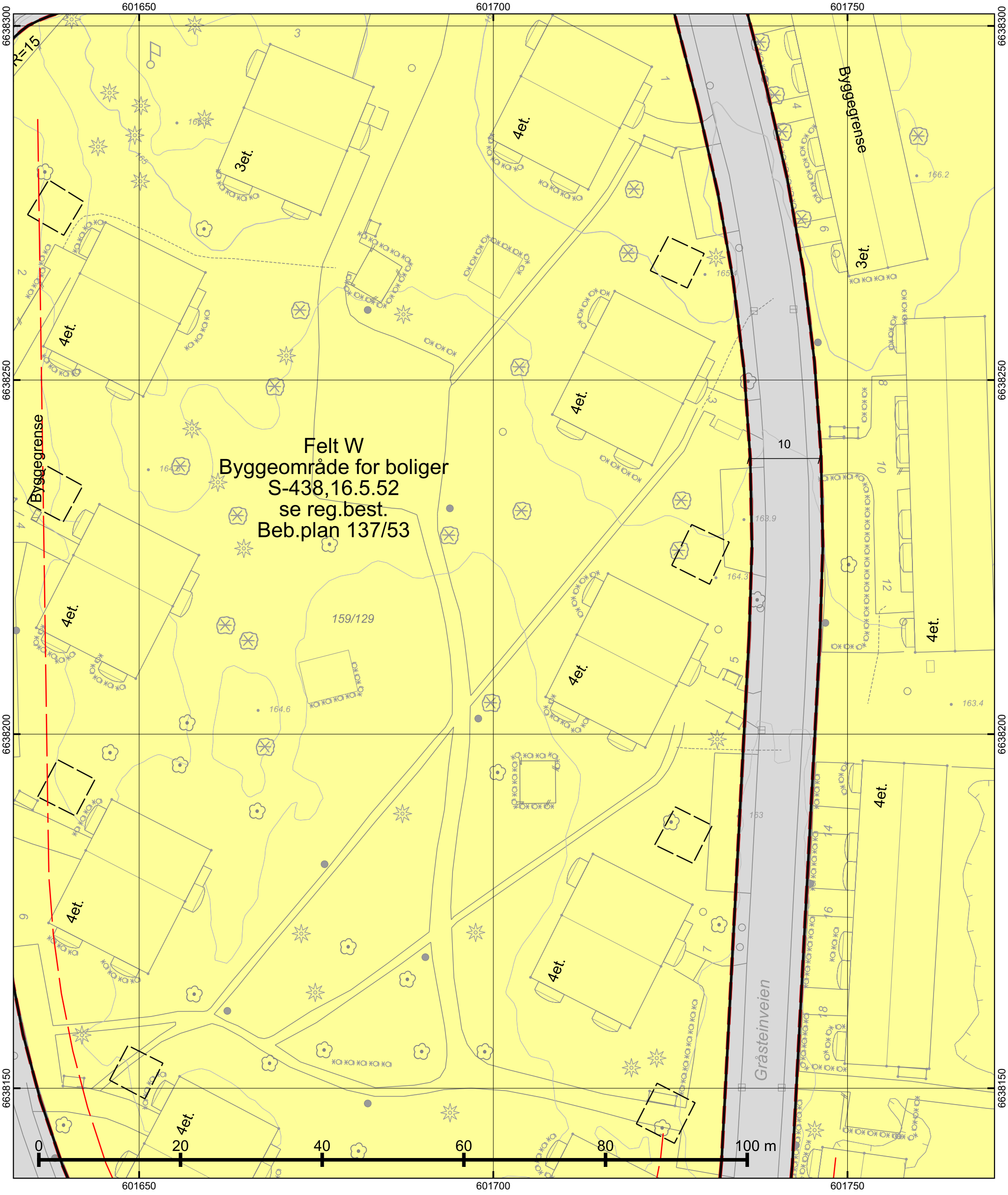
23. Forslag fra styret: Vedtektsendring §4-3 Montering av sun screens

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner foreslåtte Vedtektsendring.
>
> ✓ **Vedtatt.**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

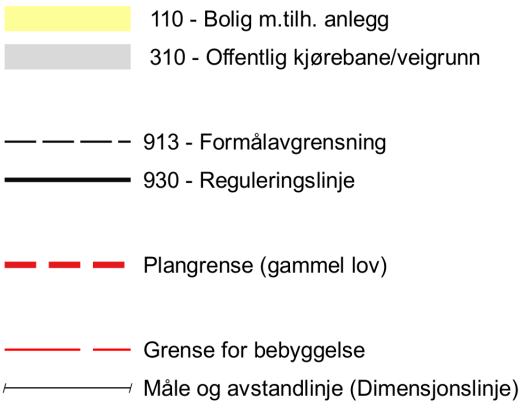
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152198/ 86525643
Adresse: GRÅSTEINVEIEN 20
Gnr/Bnr: 159/129
Deres ref.:
Kommentar:

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: 27.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152198/86525643
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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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.

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

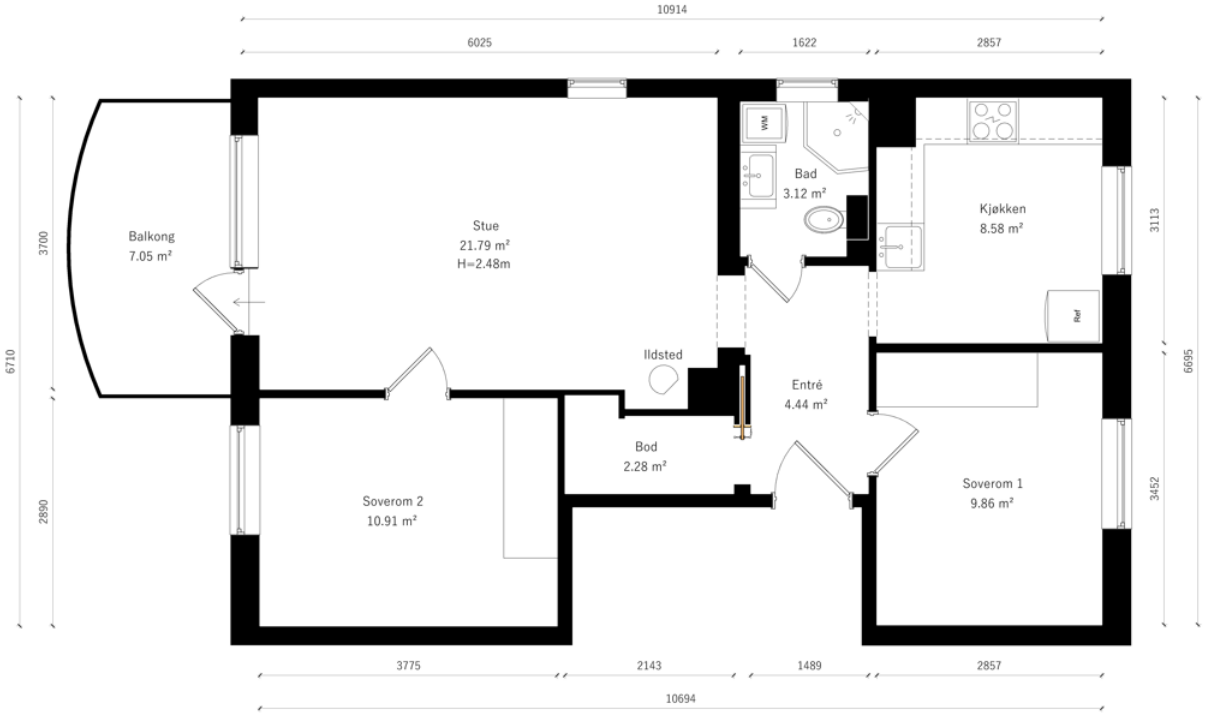
Gråsteinveien 20, 1157 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 129

Andelsnummer 273

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2364 **Referansenummer:** SF2232

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er beliggende i Gråsteinveien 20, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1957 med grunnmur av betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i mur/betongkonstruksjoner med pusset og malt fasade. Takkonstruksjonen er i treverk, med ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere av betong, og det er installert dørcallinganlegg.

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

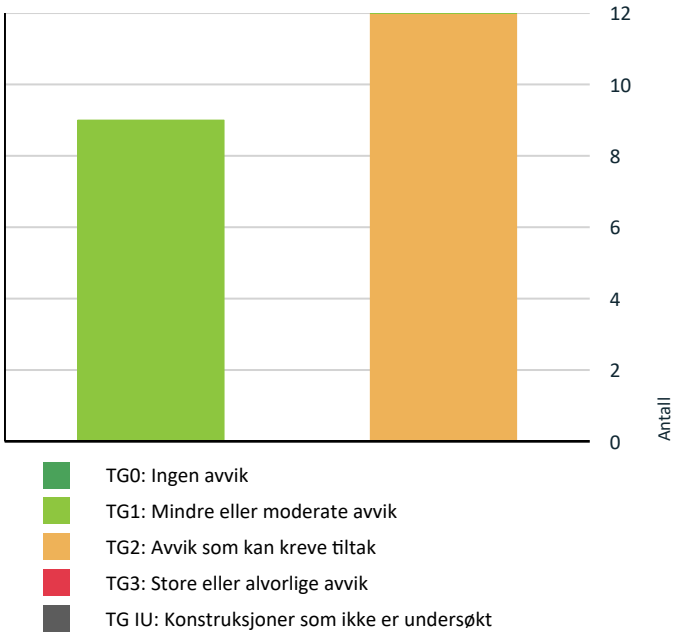
Leiliget

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 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.

Oppsummering av avvik

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

Leiliget

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

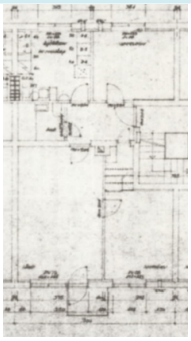
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGET



Byggeår
1957

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

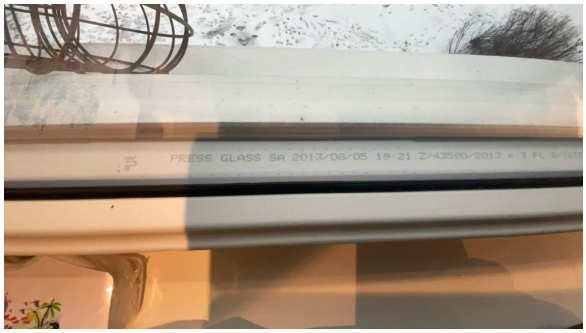
Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2013. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.



Produksjonsår

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/40 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

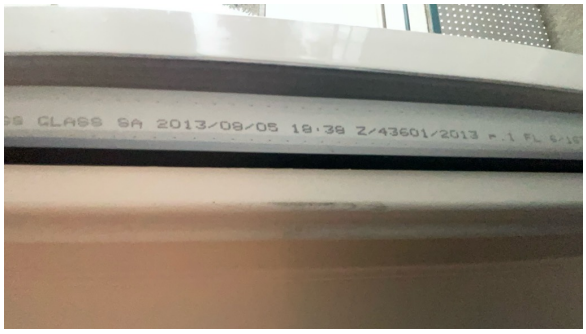
Tilstandsrapport



Lyd og brannklassifisering.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2013. Omramming og karmer i plast-/aluminiumsbelagt treverk på utsiden.



Produksjonsår

TG 1 Balkong

Vestvendt balkong på 7 kvm med utgang fra stue. Balkong er oppbygget i betong, gulv dekket med terrassebord.

Balkongen er utstyrt med: Belysning, stikkontakt og markise.
Markise er ikke vurdert, ment som en opplysning.

Rekkverkshøyde: 100 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Normal brukslitasje generelt, terrassebord bør pusses ned og behandles.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett og fliser.
Vegger med glatt malt utførelse.
Himling med glatt malt utførelse.

Det er nedlektet tak/kasse med downlights i entré, stue, bod og kjøkken.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis bomlyd i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført på kjøkken og i stue. Det er ikke målt skjevheter som gir avvik i henhold til NS3600.

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1957

TG 2 Pipe og ildsted

Peis plassert i stue.

Pipeløp fra byggeår.

Det er ikke opplyst om, eller funnet dokumentasjon på, eventuell oppgradering eller rehabilitering av pipeløp. For ytterligere informasjon om pipeløp og mulighet for tilkobling av ildsted, henvises det til styret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløp. Funksjon og tilstand på pipe er ukjent.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe, øker risikoen for slitasje og redusert funksjon. Pipen bør følges opp, og vedlikehold eller utbedring vurderes ved behov.

Kontakt styret for informasjon om vedlikehold, da pipeløpet vanligvis er sameiets/borettslagets ansvar.



Sprekker i ildfast stein

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblader.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad fra: 2007 i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Overflater bak duskabinett kan ikke vurderes grunnet tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist sprang og nivåforskjeller mellom fliser, ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vindu plassert i dusjson er særlig utsatt for direkte vannsprut og fuktpåvirkning. Dersom vinduet ikke er utført med fuktbestandige materialer og tilstrekkelig tetting, kan dette føre til svelling, råtedannelse og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør følges opp, og videre bruk av dusjkabinett anbefales for å hindre vanninntrengning. Jevnlig kontroll anbefales.

Sprang og nivåforskjeller mellom fliser tyder på ufagmessig utførelse og gir redusert overflatekvalitet. Forholdet har hovedsakelig estetisk betydning, men utbedring kan vurderes ved behov.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 3 mm.
Flislagt oppkant ved dør på ca 35mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt mindre fall mot sluk enn krav ved byggetidspunktet.
Det er stedvis bomlyd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen.

Membran:
Gulv: Ukjent, ikke synlig.
Vegger: Ukjent, ikke synlig.

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både membran- og slukløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

Det må påregnes tiltak i form av utskifting av membran- og slukløsning på sikt. Ved rehabilitering må det etableres ny membran/tettesjikt med tilhørende dokumentasjon i samsvar med gjeldende krav. Videre bruk av dusjkabinett hvor vann renner rett i sluk anbefales og det bør utføres jevnlig oppfølging inntil rehabilitering av badet.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.



Sluk

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, splskap med belysning, dusjkabinett, elektrisk håndkletørker, plass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Selv om det ved installasjonstidspunktet ikke var krav om lekkasjesikring, bør konstruksjonen følges opp med jevnlige observasjoner for å avdekke tegn til lekkasje på et tidlig tidspunkt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom elektrisk avtrekkesventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Elektrisk ventil kan ikke testes med papir/ark, da den er dampstyrt.

Det kan være løsningen strider mot borettslagets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved naturlig oppdriftsventil gis tilstandsgrad 2 for naturlig ventilasjon i henhold til NS 3600.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført fra kjøkken.
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke mulig, betong/mur.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner: Betong/mur

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

VÆR KLAR OVER:
Bad og konstruksjoner tilknyttet bad er fuktutsatte konstruksjoner. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av eldre bygningsdeler, forventet gjenværende brukstid og fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet, gis det TG2, til tross for gjennomførte fuktsøk uten fuktfunn ved befaring. Punktet har sammenheng med øvrige bygningsdeler på badet, særlig membran/tettesjikt, samt manglende dokumentasjon og/eller ukjent utførelse. Det presiseres at det kan oppstå skader på tilstøtende konstruksjoner som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å overvåke denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader, da restlevetiden er, eller kan være, begrenset.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, frittstående kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.
Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist mindre fuktskjolder i benkeplate.
Det er påvist svelling i fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadene har i hovedsak kosmetisk betydning, Det anbefales å holde overflatene tørre og vurdere utbedring eller utskifting av skadede deler ved behov.

Tilstandsrapport



Benkeplate



Fronter

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator tilkoblet felles kanal.
Tilluftsløsning gjennom tilluftsventiler.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Det kan være løsningen strider mot borettslaget/sameiets vedtekter. Dette er ikke undersøkt av takstingeniøren. Ved ventilator med kullfilter gis tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger bestående av plastrør, utenpåliggende forkrommede rør og skjulte kobberrør.

Vannledninger fra bad/kjøkkenrenovering og eldre kobberrør.

Interne stoppeventil plassert i skap på kjøkken, stoppeventil er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.



Stoppeventil

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra bad/kjøkkenrenovering og eldre rørføringer.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for eldre rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer og veggventiler.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

Andre VVS-installasjoner

Bod med opplegg for vanninstallasjoner.

Følgende opplysninger er hentet fra tidligere prospekt: I boden er det tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel, med egen avtrekksvifte og vannpumpe. Gulvet er flisbelagt, med oppgitt membran under.

Løsning for avløpsrør er ukjent. Det er registrert rørføring opp langs vegg, men pumpe er ikke påvist ved befaring. Det kan derfor være behov for montering av pumpe før eventuell bruk. Det er montert vannvakt i rommet.

Opplegg for vaskemaskin er ikke i bruk per i dag.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 120 liter fra 1997 plassert i kjøkkenskap.

Direkte tilkobling av el: Nei
Lekkasjesikring: Nei

Det var ikke et krav til direkte tilkobling av strøm ved montering. Det anbefales montering av direkte tilkobling etter dagens krav.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I sikringsskap
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Bad, gang og kjøkken. De fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Oppgradert med samsvarserklæring. Sikringsskapet er oppgradert med bl.a. automatsikringer. Varmtvannstank er byttet ut. Spot i tak er sjekket og erstattet.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ingen avvik. Siste kontroll mener jeg var i 2020, men ikke sikker.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

    Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Kursoversikt

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

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.

Helse, miljø og sikkerhet:

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

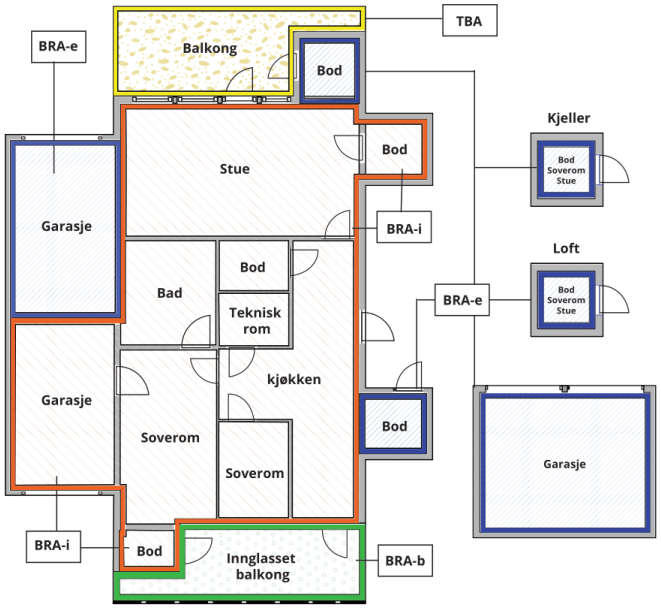
Hva er måleverdig areal?

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.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Leiliget

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	65			65	7
Loft		3		3	
Kjeller		6		6	
SUM	**65**	**9**			**7**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, bod, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,47m

Bod på loft med måleverdig areal på 3 kvm. Gulvflate på ca 12 kvm. Bod er merket med: 2075
Bod i kjeller på 3 kvm. Bod er merket med: 2075
Bod i kjeller på 2,57 kvm. Bod er merket med: 2075

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja. Det er montert skyvedør i gang til stue og kott. Foreligger dokumentasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Ine Måreng	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Gråsteinveien 20

Hjemmelshaver
Blåfjellet Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BLÅFJELLET BORETTSLAG	951218723			Måreng Ine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
273

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	21.01.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Megler	28.01.2026	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått		Nei

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	03.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

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.