

SALGSOPPGAVE
FOR
SOGNEPREST MUNTHE-KAAS VEI 63

1346 GJETTUM

BORETTSANDELNR 90 I AL HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG
ORGNR 951 388 653

BÆRUM KOMMUNE



Salget gjennomføres etter bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 11 og 12. Tvangssalg av eiendommen ble besluttet av Asker og Bærum tingrett den 8. mars 2019. Advokat Andreas S. Christensen er av retten oppnevnt som medhjelper og forestår salget.



Beskrivelse av eiendommen

Adresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 63, 1346 Gjøttum
Registerbetegnelse:	Gnr. 85 bnr. 58 borettsandelnr. 90 i AL Helgerud Terrasse Borettslag, orgnr. 951 388 653
Beliggenhet:	Borettsandel med halvpart av tomannsbolig beliggende i rolige omgivelser på Gjøttum i Bærum kommune. Kort vei til borettslagets fellesarealer, Bærum sykehus og til offentlig kommunikasjon. Skoler og barnehager i nærområdet.
Areal bygning:	P-rom / BRA / BTA: 129 m ² / 155 m ² / 170 m ² iht. takstrappport. Arealberegning er angitt av takstmann i henhold til målereglerne i Norsk Standard NS 3940 og retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom.
Innhold:	Halvpart tomannsbolig med 2. etasjer og kjeller. 1 etasje: entré, hall med trapp, kjøkken, stue, vaskerom og wc. 2. etasje: hall med trapp, gang, bad og 3 soverom. Kjeller: hall med trapp, kjellerstue og bod. Utvendig bod i inngangsparti.

**Standard / tilstand:**

Boligen er ikke oppgradert på lang tid og har et etterslep på modernitet og standard. Boligen fremstår som mer enn vanlig slitt og må anses som et oppussingsobjekt.

Tomannsboligen har godt tilpasset utforming til øvrig bebyggelse, utgang til terrasse og tilgang på hage.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med flate fronter i eik. Laminat benkeplater. Kjøleskap og komfyr. Fliser over benk. Kjøkkenet var ikke tilgjengelig for nærmere vurdering av takstmann og rommet med innredning er vurdert fra døren. Innredning fremstår som mer enn vanlig slitt.

Støpt dekke i kjeller. Isolert trebjelkelag for øvrig. Overflater i vinyl. Overflatene har høy grad av slitasje. Bærende vegger i murkonstruksjon. Bærende vegger i kjeller i betong. Lettvegger i bindingsverk belagt med plater. Overflater: Malte flater og keramiske fliser. Samtlige flater trenger maling og oppgradering.

Sanitærrom: 1. etg: gjestettoalett med wc og servant. Vinyl på gulv. Malt flater på veggene. Vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Vinyl på gulv. Malt flater på veggene.
2.etg. Servant, wc og badekar. Vinyl på gulv. Keramiske fliser på vegg rundt badekaret. Malte flater forøvrig. Varmtvannsbereder fra CTC er installer på badet. Badet er i hovedsak med utstyr og innredning fra byggeåret.

Enhver budgiver oppfordres til å nøye vurdere eiendommen da det foreligger usikkerhet om hvordan dagens bruk har påvirket bygningens konstruksjon med tanke på mulige fuktproblemer, mv.

Adkomst: Eiendommen har adkomst via offentlig vei med opparbeidede fellesarealer og asfalterte gangveier frem til inngangen.

Parkering: Én parkeringsplass i fellesgarasje. Gjesteparkering ute.



Økonomi

Prisantydning: Kr 2.900.000,- + omkostninger.

Omkostninger: Kjøper betaler i tillegg til kjøpesummen omkostninger forbundet med tinglysning av hjemmelsdokumenter mv. som per i dag utgjør:

Tinglysningsgebyr hjemmelsdokument, kr 430.

Tinglysningsgebyr for pantedokument, kr 430.

Attestgebyr, kr 172

Eierskiftegebyr til forretningsfører bolig kr. 5.750,- inkl. mva.

Eierskiftegebyr til forretningsfører parkering kr. 1.200,- inkl. mva.

Sum omkostninger forutsetter oppnådd prisantydning og ved tinglysning av kun én låneobligasjon: kr 7.892,-.

Totale kostnader ved oppnådd prisantydning:

Kr 2.900.000 + omkostninger kr 7.892 + andel fellesgjeld kr 1.088.000, totalt kr 3.995.892. Det tas forbehold om endringer av avgifter og gebyrer. Endres avgifter/gebyrer før overskjøting er kjøper pliktig til å betale dette.

Borettslaget:

Andelnr. 90 i AL Helgerud Borettslag, orgnr.: 951 388 653
 Styreleder i borettslaget: Olav Aalberg
 Forretningsfører: Boligbyggelaget USBL
 Andel fellesformue: kr 145.756 per 31. desember 2018
 Andel fellesgjeld: kr 1.106.991 per 31. desember 2018.
 Fellesutgifter: Samlede fellesutgifter for boligen er for tiden kr 9.498 pr måned. Fellesutgifter omfatter forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vedlikehold av fellesområder, nedbetaling av gjeld og renter, kabel-TV, internett.
 Utgifter fordeler seg på følgende.
 Lånekostnader avdrag kr 279
 Lånekostnader renter kr 1.634
 Felleskostnader kr 4.035
 Lånekostnader avdrag kr 3.024
 Lånekostnader renter kr 217
 Tilleggsytelser: Fibernett kr 259
 Måler: Varmtvann og energi, 69/90 (69 - 90) kr 41
 Varmtvann ikke inkludert i fellesutgifter.

Restanse fellesutgifter: kr 43.309,70 pr. 7. mai 2019.

Spesifikasjon av lån til grunn for fellesgjeld:
 Lånummer: 94927018661, Handelsbanken
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 07.05.2019: 2.3% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 85
 Saldo per 07.05.2019: kr 79.403.302
 Andel av saldo: kr 960.703
 Første termin/første avdrag: 01.10.2013 (siste termin 01.07.2040)

Lånummer: 94927027407, Handelsbanken
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 07.05.2019: 2.3% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 113
 Saldo per 07.05.2019: kr 10.521.271
 Andel av saldo: kr 127.297
 Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2047)

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning. Det er vedtatt men ikke etablert IN- løsnings ved ekstraordinær generalforsamling. Fremtidig mulighet for å nedbetale lånet andelen har etter nærmere fastsatte regler. Borettslaget jobber med et rehabiliteringsprosjekt med låneramme på 18 mill, for bytte av alle inngangsdører, vinduer, balkongdører og gavlvegger. Styret er i ferd med å innhente tilbud, usikkert når det gjennomføres låneopptak. Økning i felleskostnader må påregnes, se vedlegg.

Forsikring: Borettslaget er forsikret i W.R.Berkley Insurance Nordic, polisenr. 200868.2. Eier må selv tegne innboforsikring.

Medlemskap i Usbl er en forutsetning for kjøp av den aktuelle boligen. Betaling av medlemskap tilsendes kjøperen før vedkommende kan registreres som eier. Pris kr. 300 pr. kjøper.

Forkjøpsrett: Boligen lyses ut på forkjøpsrett i regi av borettslaget/boligbyggelaget etter at retten har rettskraftig stadfested bud på andelen. Øvrige andelseiere i borettslaget og dernest boligbyggelaget har forkjøpsrett til boligen.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre kjøpet uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmel overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold og politivedtektene for dyrehold. Egen kontrakt for dyrehold og trampoline, se husordensregler.

For nærmere opplysninger om borettslagets økonomi, regnskap, vedlikehold, vedtekter og husordensregler, henvises til vedlagte dokumenter. Interessenter bes gjøre seg kjent med informasjonen fra borettslaget.

Borettslagets hjemmeside: www.helgerudterrasse.no

Formuesverdi:

Formuesverdi for inntektsåret 2018 er opplyst å være kr 1.661.849 som primærbolig. Formuesverdi som henholdsvis primær og sekundærbolig kan beregnes på skatteetatens boligkalkulator på www.skatteetaten.no.

Regulering:

Eiendommen ligger i området regulert til boligbebyggelse, se vedlagte dokumenter med videre lenker fra Bærum kommune. Eiendommen er unntatt konsesjonsplikt. Det foreligger ikke odell.

Kommuneplaner: ID: 201601
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035 Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 04.04.2018. Delareal: 22 782 kvm. Arealbruk: Boligbebyggelse. Nåværende Delareal: 3 747 kvm. KP Hensynsonenavn: H540. KP AngittHensyn: Hensyn grønnstruktur.

Kommuneplaner under arbeid: ID: 201702
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2035-2040. Status: Planlegging igangsatt. Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner: ID: 1973180
Navn: HELGERUD/DØNSKI/HAMANG/EVJE (sykehussaken)
Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan.
Ikrafttredelse: 22.02.1977. Delareal: 22 782 kvm. Formål:
Blokkbebyggelse. Feltnavn: B1.

Reguleringsplaner under arbeid: ID: 2016018
Navn: FRANZEFLOSS. Status: Planlegging igangsatt. Plantype:
Omregulering.

Medhjelpers vederlag: Medhjelper godtgjøres etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.



Teknisk

Byggeår: Ombygd 1979 iht. takstrappport.

Tomteforhold: Pent opparbeidet og beplantet fellesareal med lekeplass.
22.781.8 kvm (gjelder for hele eiendommen).

Eierform / boligtype: Borettsandel

Brukstillatelse / ferdigattest: Boligen har ferdigattest, se arkivsakID 77/1115
se vedlagte dokumenter.

Oppvarming / Elektrisk oppvarming i hele boligen. Peis/ovn i stuen.

Elektrisk: Elektrisk anlegg fra byggeåret med skrusikringer.

Vann / avløp: Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommens tilstand: Boligen er mer enn vanlig slitt og er et oppussingsobjekt.

Det er ikke kjent om de arbeider som er gjort er utført av fagkyndige. Det må påregnes kostnader til utbedring, samt for å oppfylle lov- og forskriftskrav til utførelse dersom dagens situasjon ikke er i samsvar med lovkrav eller andre offentligrettslige krav.

Budgivere oppfordres til å gjøre seg kjent med borettslagets vedtekter og husordensregler. Videre oppfordres budgivere til å besiktige eiendommen grundig, og fortrinnsvis sammen med bygningskyndig rådgiver.



Øvrige kjøpsforhold

Takst: Verditakst kr 2.900.000,- lånetakst kr 2.450.000,-.

Verditakst av 3. september 2019 etter avholdt befaring den 3. mai 2019 av sertifisert takstmann Hans Petter Biørnstad v/ Takstsenteret AS.

Forkjøpsrett: Ja.

- Adgang til utleie:** Det vises til borettslagslovens §5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven §5-4 til §5-6.
- Heftelser:** Tinglyste heftelser på borettslaget:
2009/844899-1/200 - 06.11.2009 Felles pantedok bor. innsk.
Beløp: kr 43.050.000
Panthaver: Boligbyggelaget Usbl. Løpenr: 10578016
- 2017/701001-1/200 - 29.06.2017 ** Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2017/658484-1
- 2017/658484-1/200 - 20.06.2017 Pantedokument.
Beløp: kr 97.000.000.
Panthaver: Handelsbanken, orgnr: 971 171 324
- Alle tinglyste pengeheftelser i borettsandelen blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter særskilt avtale skal overta. Eventuelle heftelser som ikke er pengeheftelser overtas av kjøper. Se vedlagt utskrift for informasjon om eventuelle slike heftelser.
- Særlige forhold / opplysninger:** Eiendommen selges etter regler for tvangssalg. Det foreligger forkjøpsrett på boligen. Forkjøpsrett kan først gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig.
- Eiendommen blir ikke rengjort eller ryddet før overtakelse. Det utferdiges ikke kjøpekontrakt mellom partene. Kjøper må selv håndtere overtakelse av eiendommen, jf. tvangsloven § 11-31 tredje ledd.
- Bud:** Skriftlig bud sendes på eget skjema, inntatt i salgsoppgaven til advokat Andreas S. Christensen per post eller e-post til asc@kco.no. Budskjema fås også ved henvendelse til vårt kontor. Budet skal være signert av budgiver og kopi av gyldig legitimasjon (pass, førerkort) må medfølge.
- Bud må være **bindende i minst 3 uker**. Det anbefales at retningslinjer for tvangssalg inntatt i vedlegg bakerst i salgsoppgaven leses nøye. Kontakt medhjelper dersom det er spørsmål ved salgsprosessen.
- Finner saksøker, etter foreleggelse fra medhjelper, at innkommet bud bør godtas, meddeler saksøkeren dette til medhjelper. Medhjelper sender begjæring om stadfestelse av budet til tingretten samtidig som partene, rettighetshavere og andre budgivere gis melding om dette.
- Kjøpesum:** Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag som er tre måneder regnet fra den dag medhjelper forelegger budet til tingretten, jf. tvangfullbyrdelsesloven § 11-27.
- Kjøpesummen skal betales til Advokatfirma Christensen Friis-Møller Pettersson DA. Kjøpesummen og omkostningene betales senest per oppgjørsdag som er tre måneder fra den dag

medhjelper forelegger budet for tingretten for stadfestelse. Betalingsplikt inntreer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdag, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % renter p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig forsinkelsesrente, pt. 8,5 % p.a. Det vises for øvrig til tvangfullbyrdelsesloven §§ 11-27 og 11-32.

Overtakelse av eiendommen:

Når et bud er stadfestet overtar kjøperen risikoen for boligen på oppgjørsdagen. Kjøper blir eier av boligen når kjøper har betalt kjøpesum og omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen.

Mangler:

Kjøpers adgang til å gjøre mangelskrav gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder. Etter tvangfullbyrdelsesloven § 11-39 foreligger bare mangel dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvikt om vesentlige forhold. Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte ved fremme av krav. Se for øvrig tvangfullbyrdelsesloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Besiktigelse:

Visning annonseres på finn.no, og/eller etter avtale med vårt kontor v/ advokatfullmektig Tor Kristian N. Plahte, tlf. 67 52 23 23, e-post tkp@kco.no

Budgivere kan, etter henvendelse til vårt kontor, få kopi av tvangfullbyrdelsesloven kapittel 11 og 12 (tvangsdekning av realregistrerte formuesgoder), som regulerer tvangssalgprosessen. Loven er også tilgjengelig på www.lovdato.no.

Salgsoppgaven er ikke komplett uten alle vedlegg.

Vedlegg:

Verdi- og lånetakst

Elektronisk utskrift matrikkel, teknisk informasjon fast eiendom

Eiendomskart med grenser

Informasjon om ferdigattest / brukstillatelse

Bekreftelse på kommunale avgifter

Plananalyse, med planopplysninger med videre lenke til kommune- og reguleringsplan Plankart

Brev fra forretningsfører

Vedtekter

Husordensregler

Borettslagets årsmelding og årsregnskap for 2018

Protokoll fra generalforsamlinger

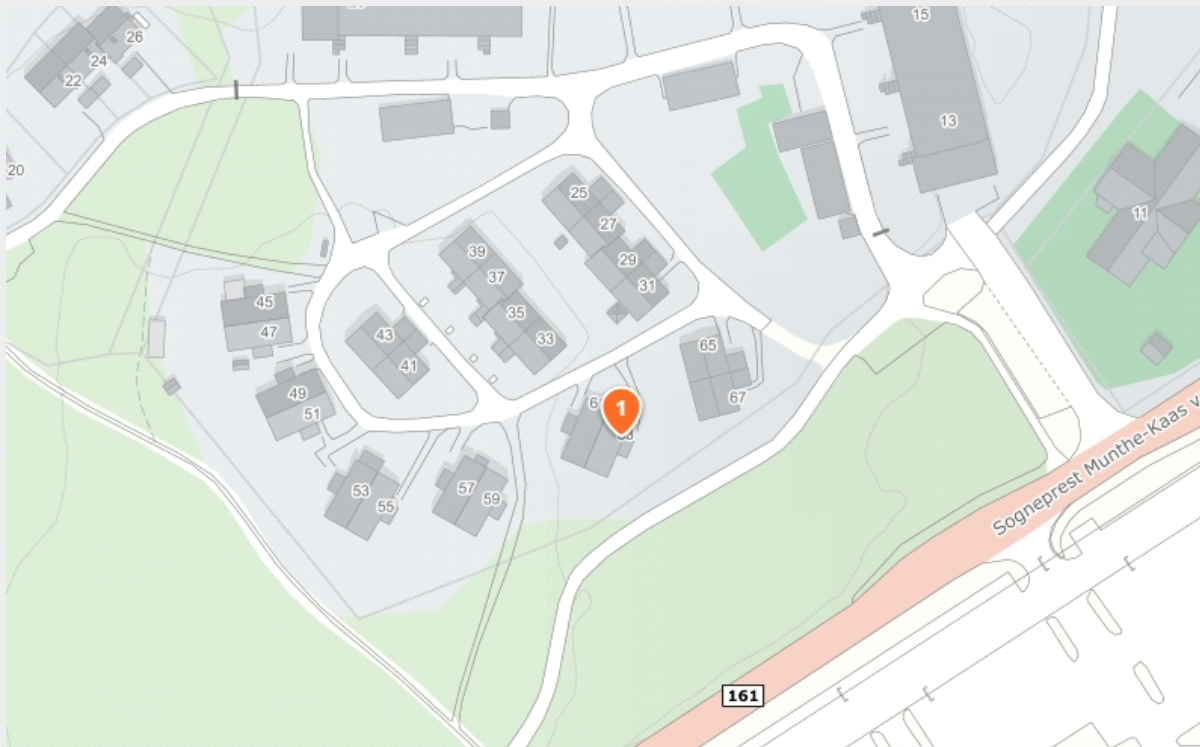
Tilleggsopplysninger

Ubekreftet grunnboksutskrift

Budskjema med retningslinjer for tvangssalg

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: **Gnr 85: Bnr 58**
 Andre oppl.: **Løil.nr: 90 Andelsnr: 90**
 Kommune: **0219 BÆRUM KOMMUNE**
 Betegnelse: **Andelsleilighet.**
 Adresse: **Sogneprest Munthe - Kaas vei 63, 1346 GJETTUM**



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 2 900 000

LÅNEVERDI:

KR. 2 450 000

Tomannsbolig.:

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

155 m² 129 m²

Utskriftsdato: 03.09.2019

Oppdragsnr. 2020114

Dato befaring: 03.05.2019

Referansenr. eab2912

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takstsenteret AS
 Ringsveien 3, 1368 STABEKK
 Telefon: 911 13 288
 Organisasjonsnr: 950 716 290

Sertifisert takstmann:

Hans Petter Bjørnstad
 Telefon: 911 13 288
 E-post: hpb@takstsenteret.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmansens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmansens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38ec22a8-6a78-4006-b49d-55040ad43e3f>

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktaginger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmansens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Panteattest er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.

Takstkonklusjonen er takstmansens vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp (forsiktig vurdert) som takstmannen mener at markedet er villig til å betale.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen. Eier/revirent plikter å gå igjennom dokumentet for å påvise feil eller mangler.

Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 900 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	2 450 000

Markedsvurdering
I begrepet "tomteverdi" ligger også verdi av eventuell andel av fellesareal, samt markedstilpasning for attraktivitet.
Halvpart av tomannsbolig med stille og rolig beliggenhet i nærheten av Bærum sykehus. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Skoler og barnehager i området. Parkering i garasjeanlegg. Gjesteparkering i nærheten av boligen. Gode solforhold det meste av dagen.
Boligen fremstår som mer enn vanlig slitt og må ansees som et oppussingsobjekt.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kco Advokater
Takstmann:	Hans Petter Bjørnstad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 03.05.2019. - Tor Kristian Nordhus Plahte . Kco Advokater. - Eier. - Hans Petter Bjørnstad. Murmester - Takstmann MNTF.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet.
Beliggenhet:	Boligen er beliggende i et stille og rolig bomiljø på Gjettum via a vis Bærum sykehus. Kort vei til nærbutikk, offentlig kommunikasjon og gode turmuligheter. Skoler og barnehager i området. Gode solforhold det meste av dagen. Meget barnevennlig og trafikksikkert boområde.
Bebyggelsen:	Borettslag bestående av terrasseblokker, tomannsboliger og rekkehus. Den takserte boligen er en del av en tomannsbolig. Boligen går over to plan samt full kjeller. Til boligen hører det også med en garasje. Forprosjektet utført av USBL antar en total kostnad på cirka 16 millioner. Styret har innhentet vurderinger fra annet hold og endret litt på noen av forutsetningene, blant annet knyttet til full utskifting av panel og isolasjon enn først forutsatt på rekkehusene, etter vurdering av standarden. Styret ber derfor om godkjenning av opptak av lån på inntil 18 millioner, for å kunne ha en buffer, og slippe å måtte kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å ta opp litt ekstra for å fullføre prosjektet. Eventuelle resterende midler brukes til å nedbetale restlånet.
Standard:	Stort etterslep på standard og vedlikehold. Boligen fremstår som et oppussingsobjekt.
Adkomstvei:	Offentlig vei som leder inn til privat område - gangvei/smål kjørevei inn til boligen.
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Ingen spesielle forhold opplyst. Godt boområde med god adresse.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0219 BÆRUM Gnr: 85 Bnr: 58
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	22 781,8 m ² Arealkilde: Arealer ihht. Norsk Eiendomsinfo. Gjelder hele eiendommen
Hjemmelshaver:	Jan Georg Jahnsen
Adresse:	Sogneprest Munthe - Kaas vei 63, 1346 Gjettum

Matrikkel: Gnr 85: Bnr 58
Andre oppl.: Leil.nr: 90 Andelsnr: 90
Kommune: 0219 BÆRUM KOMMUNE
Adresse: Sogneprest Munthe - Kaas vei 63, 1346 GJETTUM

Takstsenteret AS
Ringsveien 3, 1368 STABEKK



Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	90/Helgerud Terrasse Borettslag
Organisasjonsnummer:	951388653
Forretningsfører:	USBL
Eier adkomstdok.:	Jan Georg Jahnsen

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	90		
Pålydende:	100	Dato: 31.12.2018	
Andel fellesgjeld:	1 088 000	Dato: 31.12.2018	
Kommentar:	Ihht. opplysninger fra forretningsfører.		

Årsregnskap			
Regnskapsår:	2018		
Kommentar:	Øvrig detaljer vedr. regnskapet kan hentes hos USBL.		

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsdata.no		Muntlig informasjon fra rekvirent.	Innhentet		
Eier		Muntlig informasjon fra eier.			
Forretningsfører		Opplysninger vedr. fellesutg. andel gjeld - formue etc.	Fremvist		
Rekvirent		Muntlig informasjon fra rekvirent.			

Andre forhold	
Ligningsverdi:	År: 2016

Bygninger på eiendommen

Tomannsbolig.

Bygningsdata	
Byggeår:	1979 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon"
Anvendelse:	Rommelig bolig med god utnyttelse av arealene.

Kommentar	
Standard:	Boligen fremstår som et oppussingsobjekt.
Vedlikehold:	Boligen er ikke oppgradert nevneverdig siden byggeåret. Kjelleren er delvis uinnredet.

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	57	50	30	20	Hall m/trapp, boder
1. etasje	57	53	53		Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, vaskerom, wc
2. etasje	56	52	46	6	Hall m/trapp, gang, bad, 3 soverom, kott
Sum bygning:	170	155	129	26	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal
Arealene er oppmålt innvendig (P og S rom/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Avvik kan forekomme.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Hall m/trapp, kjellerstue	Boder
1. etasje	Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, vaskerom, wc	
2. etasje	Hall m/trapp, gang, bad, 3 soverom	Kott

Konstruksjoner og innvendige forhold - Tomannsbolig.
Bygning, generelt Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Direkte fundamentering Såle i betong, antatt fundamentert på fjell.
Vegger mot grunn Grunnmur i betong.
Yttervegger Panelt og isolert bindingsverk.
Takkonstruksjoner Saltak tekket med papp. Taket var ikke tilgjengelig på befaringdagen.
Vinduer Vinduer og terrassedør med isolerglass. Isolerglass fra 1978 Vanlig garanti på isolerglass er fra 10-15 år avhengig av leverandør. Det må påregnes at glassene kan punktere.
Overflater på innvendige gulv Støpt dekke i kjeller. Isolert trebjelkelag forøvrig. Overflater: Vinyl. Overflatene har høy grad av slitasje.

Overflater på innvendige vegger

Bærende vegger i kjeller i betong. Lettvegger i bindingsverk belagt med plater. Overflater: Malte flater og keramiske fliser. Samtlige flater trenger maling og oppgradering.

Overflater på innvendig himling

Malte plater.

Balkonger, terrasser ol.

Terrasse i trekonstruksjoner med adkomst fra stuen. Adkomst direkte til hagen fra denne.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Elementpipe fra kjeller til over tak. Peis/ovn i stuen.
Piper og ildsteder er ikke undersøkt av takstmannen.

Kjøkkeninnredning

IKEA innredning med flate fronter i eik. Laminat benkeplater. Kjøleskap og komfyr. Fliser over benk.
Kjøkkenet var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Rommet med innredning er vurdert fra døren

Annet fast inventar

Garderobeskap

Sanitærinstallasjoner, generelt

1. etg

Gjestetoalett med wc og servant. Vinyl på gulv. Malt flater på veggene

Vaskerom med opplegg for vaskesøyle. Vinyl på gulv. Malt flater på veggene

2.etg.

Vinyl på gulv. Keramiske fliser på vegg rundt badekaret. Malte flater forøvrig. Servant, wc og badekar. Varmtvannsbereder fra CTC er installer på badet.

Badet er i hovedsak med utstyr og innredning fra byggeåret. Fortsatt bruk av badekar anbefales.

Varme, generelt

Elektrisk oppvarming i hele huset.

Elkraft, generelt

Anlegg fra byggeåret med skrusikringer.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen da dette krever egen autorisasjon.

Annet

Rommelig utebod.

Parkeringsplass i fellesgarasje.

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 9 489)	Kr.	113 868
Sum årlige kostnader	Kr.	113 868

Teknisk verdi bygninger		
Tomannsbolig.		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 750 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi – Tomannsbolig.	Kr.	2 250 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 250 000

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	2 250 000
Normal tomtekostnad:	Kr.	1 750 000
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	1 088 000
Verdi adkomstdokument:	Kr.	2 912 000

STABEKK, 03.09.2019



Hans Petter Bjørnstad
Murmester - Takstmann MNMF

Navn: KCO ADVOKATER DRIFT AS
Saksbehandler: 12064KDF002

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 85, Bruksnummer 58 i 0219 BÆRUM kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

29.08.2019 kl. 11.12

Oppdatert per

29.08.2019 kl. 11.11

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/844896-1/200 06.11.2009 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 135 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR: 951 388 653

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2009/844899-1/200 06.11.2009 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
Beløp: NOK 43 050 000
Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL
LØPENR: 10578016

2017/701001-1/200 29.06.2017 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
21:00
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2017/658484-1

2017/658484-1/200 20.06.2017 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 97 000 000
Panthaver: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324











GRUNNDATA

1978/917222-1/100 09.10.1978 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0219 GNR: 85
BNR: 1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

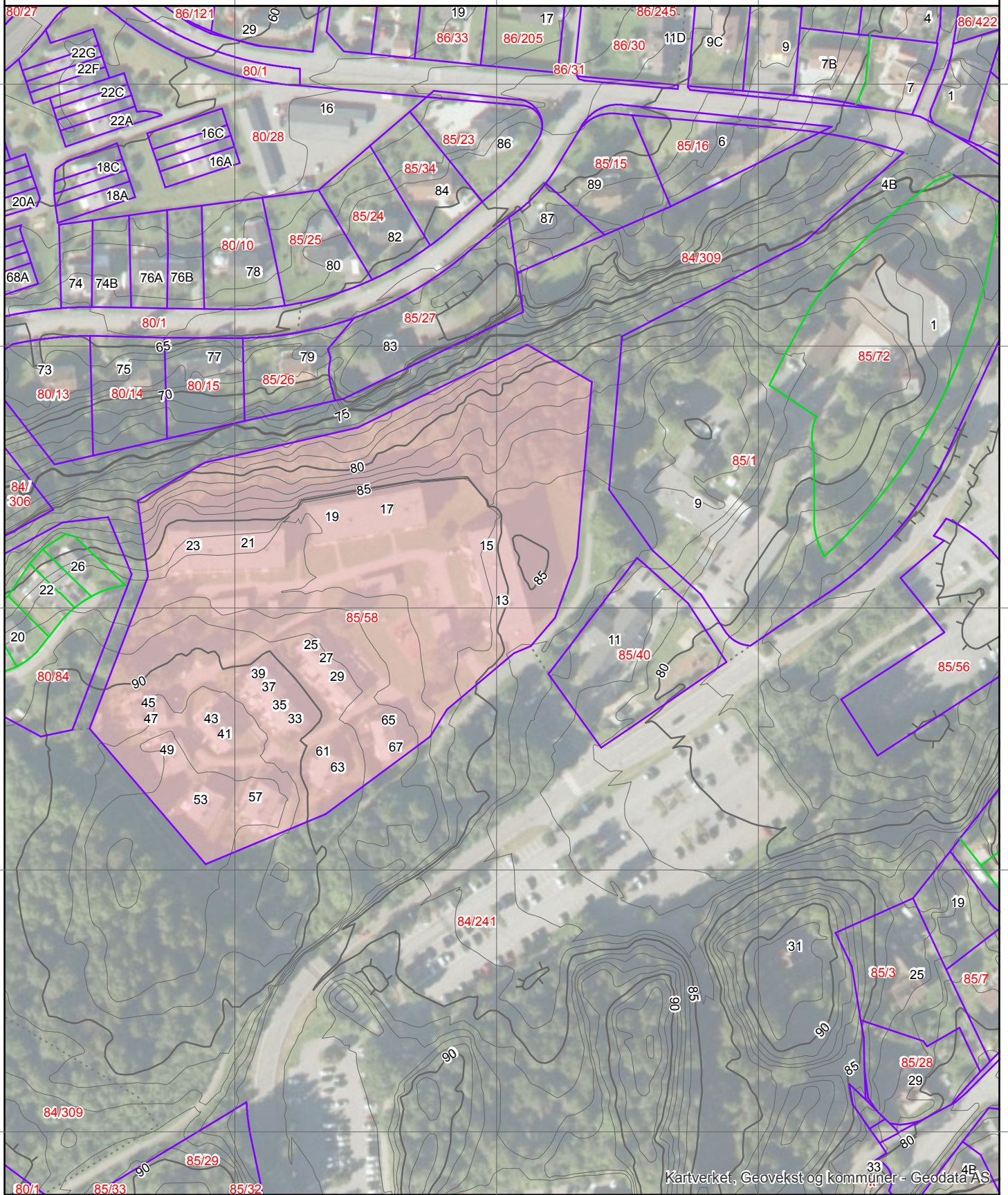
Kommune: 0219 Bærum
Eiendom: 0219/85/58/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |



Målestokk 1:2000
Dato: 29.8.2019













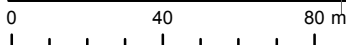
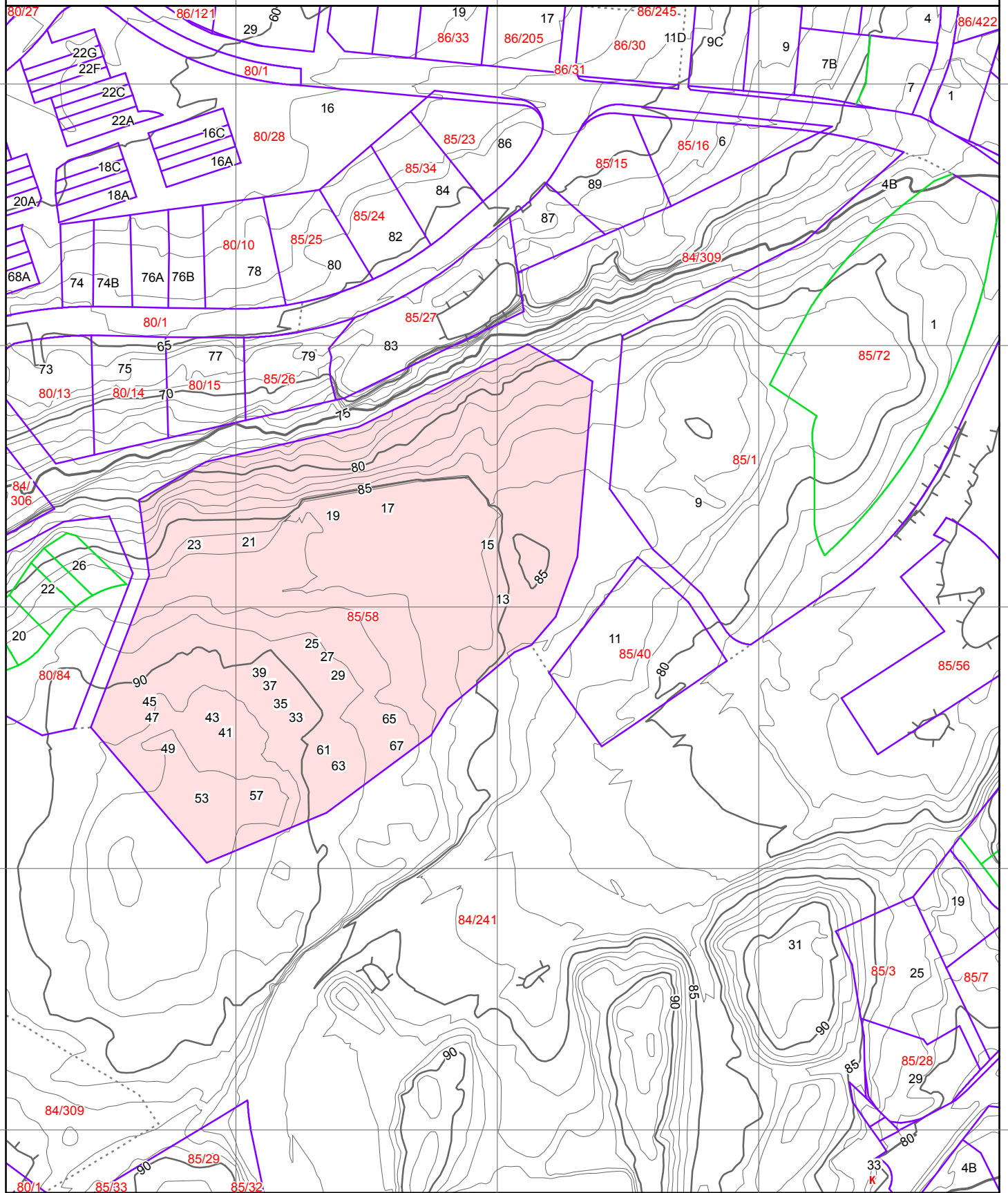
0 40 80 m

Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |





Bærum kommune

Adresse: Bærum kommune, 1304 SANDVIKA

Telefon: 67 50 44 63

Utskriftsdato: 2.9.2019

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Byggesaker

Kilde: Bærum kommune

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 0219 **Gårdsnr.:** 85 **Bruksnr.:** 58

Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 63, 1346 GJETTUM

Referanse:

Arkivsakid	Hva	Dokument
77/1115	tomannsbolig	Ferdigattest

Vedlegg
1 vedlegg

Ferdigattest: Mangler bygninger attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

**FERDIGATTEST**

Adresse: Sogneprest Munthe Raas vei

Gnr.: 85/80 Bnr.: 1/1 +32 Tomt nr.: 9

Ferdigbesiktigelse avholdt: 1. november 1979

Arbeidets art: Rekkehus m/2 leiligheter

Byggherre: Akershus fylkes bygge- og eiendomskontor


Anmelder: Selvaag-BYGG

Ansvarshavende Tømmern. Knut Monrad Hansen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tilatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 7.11.1979

For bygningssjefen


Torstein Olsen
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.



Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.



Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	0219	Gårdsnr.	85	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sogneprest Munthe-Kaas vei 63								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2018

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp
Avløp	274 461,25 kr
Feiing	6 325,00 kr
Renovasjon	161 287,50 kr
Vann	162 903,15 kr
Sum	604 976,90 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	0	stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann 2018	10332	M3	11,88 kr	1/1	0 %	122 692,50 kr	122 692,50 kr
Forbruk avløp 2018	10332	M3	20,00 kr	1/1	0 %	206 640,00 kr	206 640,00 kr
Fradrag akonto vann 2018	-10409	M3	11,88 kr	1/1	0 %	-123 606,88 kr	-123 606,88 kr
Fradrag akonto avløp 2018	-10409	M3	20,00 kr	1/1	0 %	-208 180,00 kr	-208 180,00 kr
5B - Blokk og fellesløsning nedgravde - std. frekv	92	stk	1 887,50 kr	1/1	0 %	173 650,00 kr	86 825,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann etter areal	2520	M2	21,56 kr	1/1	0 %	54 337,50 kr	27 168,75 kr
Avløp etter areal	2520	M2	30,00 kr	1/1	0 %	75 600,00 kr	37 800,00 kr
Forskudd vann 2019	10389	M3	14,38 kr	1/1	0 %	149 341,88 kr	74 670,94 kr
Forskudd avløp 2019	10389	M3	20,00 kr	1/1	0 %	207 780,00 kr	103 890,00 kr
Pipeløp (loddpipe)	22	LØP	275,00 kr	1/1	0 %	6 050,00 kr	3 162,50 kr
					Sum	664 305,00 kr	331 062,81 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	0219	Gårdsnr.	85	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sogneprest Munthe-Kaas vei 63								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	201601 (http://webhotel3.gisline.no/webplan_0219/gl_planarkiv.aspx?planid=201601)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2017-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.2018
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0219/GIS-plandoc/RegBest/pdf/201601.pdf
Delarealer	Delareal 22 782 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 747 m ² KPHensynsonenavn H540 KPAngittHensyn Hensyn grønnstruktur

Kommuneplaner under arbeid

Id	201702 (http://webhotel3.gisline.no/webplan_0219/gl_planarkiv.aspx?planid=201702)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2035-2040
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id	1973180 (http://webhotel3.gisline.no/webplan_0219/gl_planarkiv.aspx?planid=1973180)
Navn	HELGERUD/DØNSKI/HAMANG/EVJE (sykhussaken)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.02.1977
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0219/GIS-plandoc/RegBest/pdf/1973180.pdf

Delarealer **Delareal** 22 782 m²
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn B1

Reguleringsplaner under arbeid

Id 2016018 (http://webhotel3.gisline.no/webplan_0219/gl_planarkiv.aspx?planid=2016018)

Navn FRANZEFOSS

Status Planlegging igangsatt

Plantype Områderegulering



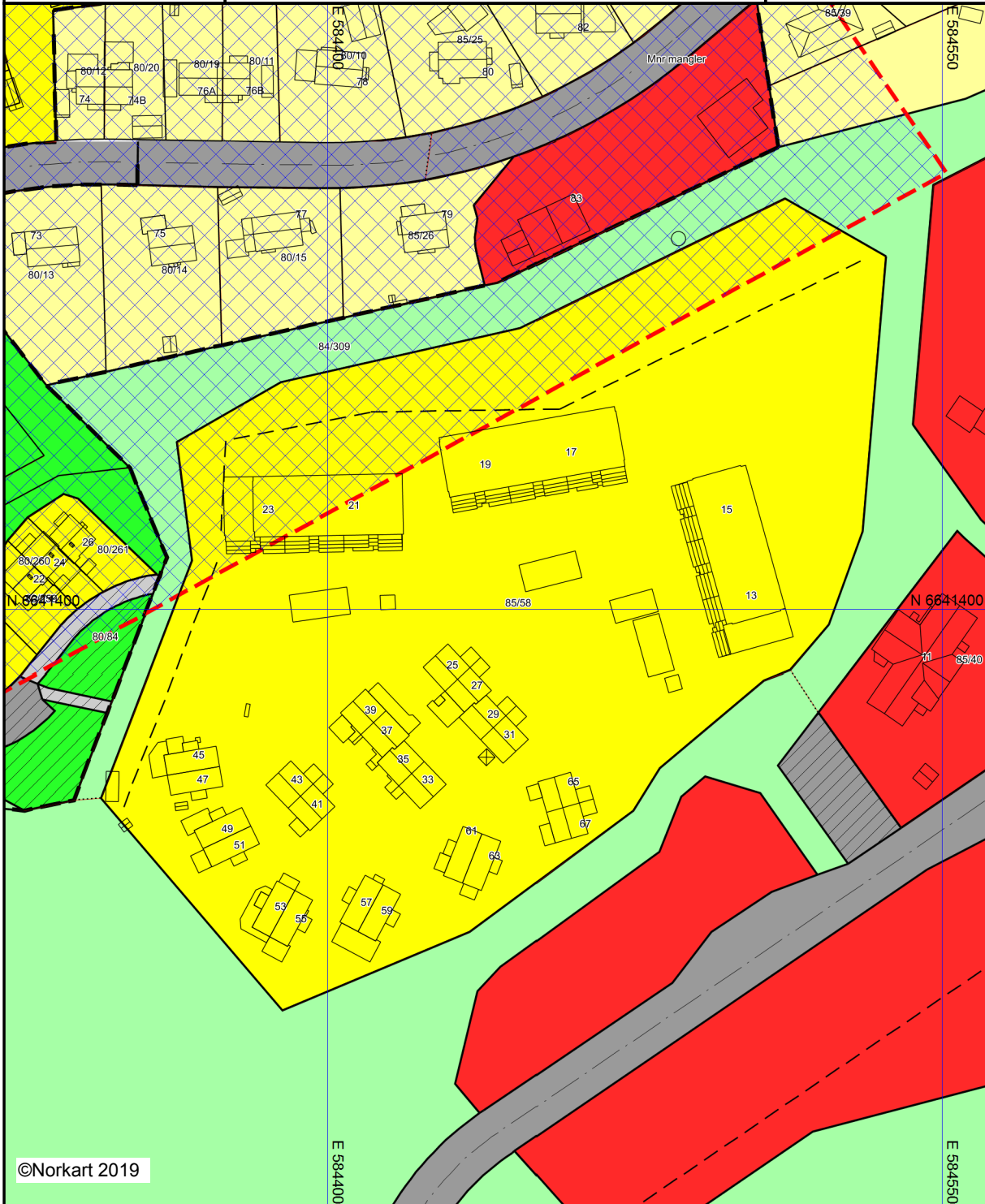
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 85/58
Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 63
Dato: 29.08.2019
Målestokk: 1:1500



UTM-32







©Norkart 2019

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Anleggsprosjeksjonsflate under bakken
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense < 200 cm










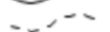



Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig barnehage
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjen, syk)
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Turveg
-  Annet friområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles gårdsplass

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Institusjon
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for sporveg/forstadsbane
-  Annen banegrund - grøntareal
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Naturområde
-  Turveg
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje

Eiendom	0219 85/58		
Utskriftsdato	29.08.2019	Antall datasett	6

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner



Vann og avløp

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	0219	Gårdsnr.	85	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sogneprest Munthe-Kaas vei 63								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2018
1110530010	93491	26.11.2018	Årsavlesning - Ekstern kilde	10332

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 85/58
Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 63
Dato: 29.08.2019
Målestokk: 1:1500

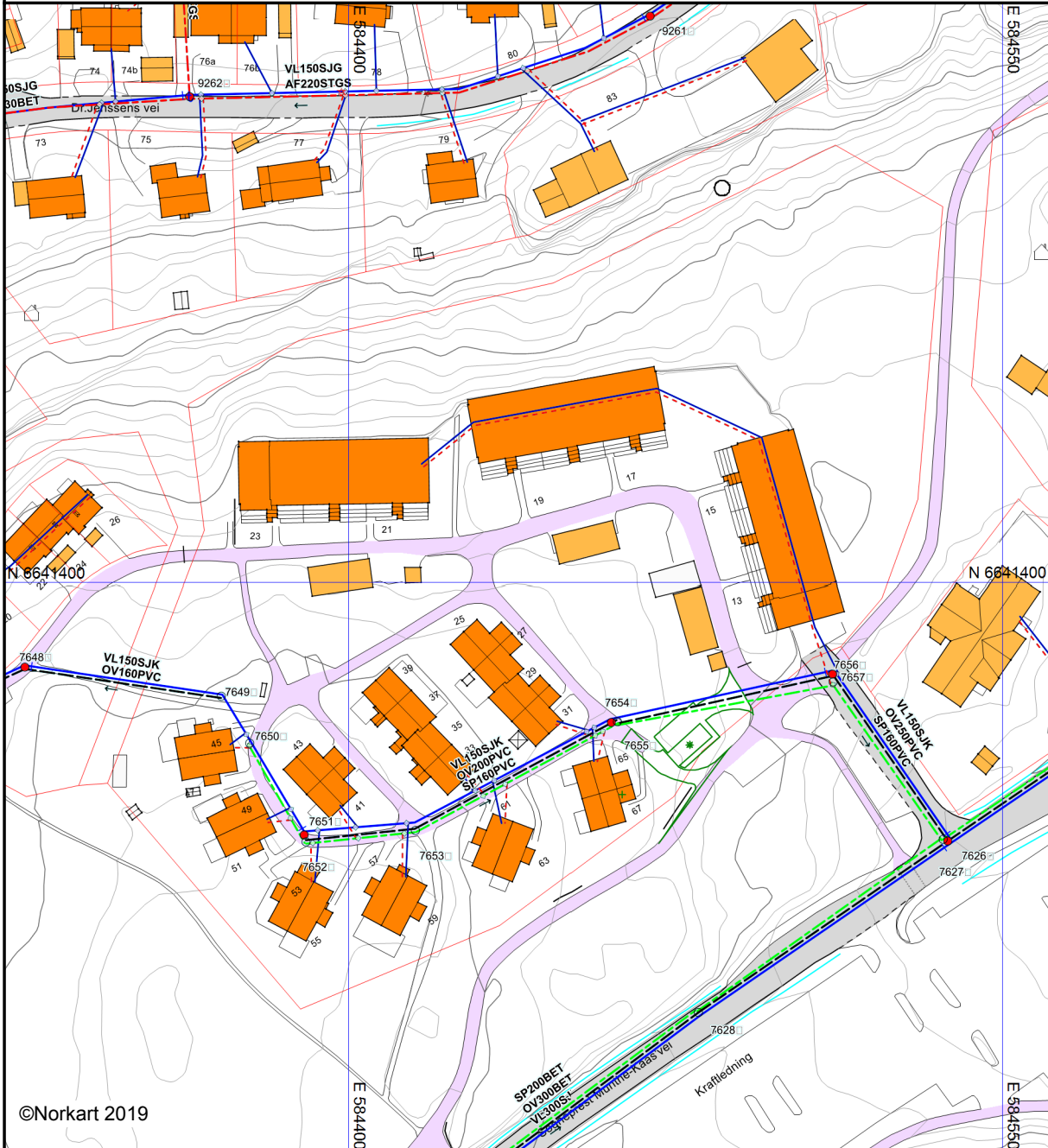


UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

VA-ledninger

Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



©Norkart 2019

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Umer Tariq Ahmed

Dato utkjørt: 07.05.19 Side 1 av 3

Helgerud Terrasse Borettslag	Vår ref.: 69/90	Fødselsdato eier: 06.07.1960
Sogneprest Munthe-Kaas vei 63	Type: Borettslag tilknyttet	
1346 GJETTUM	Eiere: Jan Georg Jahnsen	
Organisasjonsnr: 951 388 653	Andelsnr: 90	

1: Fellesutgifter

Tot. innv. måned: 9 489

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Lånekostnader avdrag	279
	Lånekostnader renter	1 634
	Felleskostnader	4 035
	Lånekostnader avdrag	3 024
	Lånekostnader renter	217
Tilleggsytelser:	Fibernet	259
Måler:	Varmtvann og energi, 69/90 (69 - 90)	41

Tilbyder sikringsfond: Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår: Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	1 088 000	Gjeld siste årsoppg.: 1 106 991
Klient ajourf. lån:	89 924 572	Klient gj. s. årsoppg.: 91 494 189

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927018661, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2019: 2.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 07.05.2019: 79 403 302

Andel av saldo: 960 703

Første termin/første avdrag: 01.10.2013 (siste termin 01.07.2040)

Lånenummer: 94927027407, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2019: 2.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 07.05.2019: 10 521 271

Andel av saldo: 127 297

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 (siste termin 30.06.2047)

Boligselskapet har ikke IN-avtale

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Olav Aalberg

Adresse: Sogneprest Munthe-Kaas vei 23

Postnr/-sted: 1346 GJETTUM

Telefon: Mob.: 95731793

E-post: olav.aalberg@gmail.com

Webseite: www.helgerudterrasse.no

5: Restanse fellesutgifter pr. 07.05.2019

Utestående saldo:	48 309,70		
Fellesutgifter:	48 309,70	Restanse:	48 309,70
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

VED SPM OM UTESTÅENDE SALDO: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Umer Tariq Ahmed

Dato utkjørt: 07.05.19 Side 2 av 3

Helgerud Terrasse Borettslag	Vår ref.: 69/90	Fødselsdato eier: 06.07.1960
Sogneprest Munthe-Kaas vei 63	Type: Borettslag tilknyttet	
1346 GJETTUM	Eiere: Jan Georg Jahnsen	
Organisasjonsnr: 951 388 653	Andelsnr: 90	

6: Ligning - 2018

Annen formue:	145 756	Gjeld:	1 106 991	Andre inntekter:	899
		Utgifter:	22 120		

7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	613 361
Andelsnr:	90	Partialobligasjonsnr:	90

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1979
Gårds/bruksnr: 85/58
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet
Avtale med Usbl om HMS

9: Forsikring

Forsikret i: W.R.Berkley Insurance Nordic Polisenr: 200868.2

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Første innflytting:	10.09.2009
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Parkeringstype:	Se info lenger ned		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, 2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Ifm låneopptak på kr 11 mill vil felleskostnadene øke fra 1.november for å dekke renter og avdrag på lånet. Lånekostnader for perioden juli - oktober vil bli etterfakturert den enkelte andel (faktura sendes ut i løpet av oktober med betalingsfrist 01.12.2017) Det er vedtatt å få IN-ordning på dagens lån. Ordningen vil innføres etter at det er vurdert et nytt låneopptak i løpet av 2019. Se protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 15.05.18

Måler varmtvann og energi fellesareal: Blokkleilighetene har varmtvann inkludert i felleskostnadene. Rekkehusene har egne varmtvannsbeholdere. Resten går til elektrisitet på fellesarealer. Oppvarming av leilighetene er ikke inkludert.

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året

Selskapstype: Tilknyttet borettslag. Består av 70 blokkleiligheter og 22 rekkehus.

Parkering: Eget garasjeanlegg i kjelleren. Det er en plass til hver andel. Gjesteparkering ute.

Vedtatt låneopptak på kr 11 mill,- i forbindelse med betongrehabilitering av garasjeanlegg og balkonger/terrasser/blomsterkasser. Se protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 5.4.2017

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Umer Tariq Ahmed

Dato utkjørt: 07.05.19 Side 3 av 3

Helgerud Terrasse Borettslag

Vår ref.: 69/90

Fødselsdato eier: 06.07.1960

Sogneprest Munthe-Kaas vei 63

Type: Borettslag tilknyttet

1346 GJETTUM

Eiere: Jan Georg Jahnsen

Organisasjonsnr: 951 388 653

Andelsnr: 90

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV: Canal Digital, se www.canaldigital.no

Vedtekter

for

Helgerud Terrasse Borettslag org nr: 951 388 653

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 10. september 2009, med senere endringer og sist endret på ordinær generalforsamling 24. mai 2016

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Helgerud Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bærum kommune og har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forbindelse med erverv av eiendommen, gnr 85 bnr 58 i Bærum kommune, kan Usbl i tråd med bestemmelsene i lov om borettslag § 2-12 være eier av alle andelene i borettslaget. Alle leietakere i eiendommen Sogneprest Munthe-Kaas vei har rett til å bli andelseiere i borettslaget forutsatt at vilkårene for å benytte forkjøpsrett i tråd med lov om kommunal forkjøpsrett av 29.april 1977 er tilstede og innskudd innbetales innen gitt frist.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting 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 karmmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram

til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Brannvernutstyr i boligen

(1) Borettslaget er ansvarlig for innkjøp og montering av brannvernutstyret i boligene. I tillegg er borettslaget ansvarlig for kontroll, utskifting og dokumentasjon. Andelseier skal på sin side vedlikeholde og påse at utstyret er intakt og fungerende. Utstyret, som er montert av borettslaget, følger boligen. Det skal ikke av andelseier fjernes eller erstattes med annet utstyr. Utstyr som tilhører borettslaget og som er fjernet fra boligen, kan andelseier bli erstatningsansvarlig for. Tilleggsutstyr (f.eks. ekstra røykvarslere eller brannslukkere) er andelseier ansvarlig å kontrollere, vedlikeholde og skifte ut.

(2) Slukkeutstyret som er plassert i boligene utgjør minst ett pulver- eller skumapparat. Den gamle ordningen (til 2015) var husbrannslanger. Denne utgjør ikke lenger en del av slukkeutstyret borettslaget vedlikeholder og skifter ut. Der det fortsatt er beholdt en husbrannslange, er det andelseiers ansvar å kontrollere, vedlikeholde og skifte ut brannslange, stoppekran og røropplegg i denne forbindelse

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 laget 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,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 ADGANG TIL BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER, HERUNDER ETABLERE HAGEANLEGG, TERRASSE ELLER ANDRE INSTALLASJONER

10-1 Privat hageparsell/uteplass/terrasse

Andelseier kan etter skriftlig søknad til styret gis tillatelse til å opparbeide hage, uteplass eller terrasse og lignende. Tiltaket må godkjennes av generalforsamlingen dersom det strider mot tidligere etablert praksis eller kan være til vesentlig sjenanse for andre andelseiere.

10-2 Andre byggverk og installasjoner i hage

(1) Andelseier kan etter skriftlig søknad til styret gis tillatelse til å oppføre mindre bygg og installasjoner under gitte forutsetninger. Dette gjelder for eksempel:

- Dukkehus/lekehus/veksthus,
- Større lekeapparater,
- Hundehus, luftegårder,
- Osv.

(2) Det skal ved søknaden fremlegges målsatte skisser med profil og angivelse av lengde, bredde, høyde og plassering i området.

(3) I søknad til styret skal det gå frem hvem som er berørte naboer og bekreftes at alle berørte naboer er varslet om byggingen.

(4) Styret har fullmakt til å utarbeide og håndheve mer detaljerte regler for slike byggverk i ordensreglene.

(5) Tiltaket må godkjennes av generalforsamlingen dersom det strider mot tidligere etablert praksis eller kan være til vesentlig sjenanse for andre andelseiere.

10-3 Utbygging

Andelseier skal søke styret om å få gjøre fysiske utvendige endringer på boenheten. Det samme gjelder dersom innvendige endringer griper inn i fellesarealer, felles installasjoner etc. eller bærende elementer.

Andelseier har uansett skade- og utbedringsansvar knyttet til utbyggingen, f.eks. når kjeller + boder tas i bruk for beboelse og skaden skyldes endret bruk og ombygging (f.eks. isolering).

Ved økning i boenhetens boareal kommer et tillegg på felleskostnadene.

Andelseier har ansvar for at arbeidene gjøres forskriftsmessig og at alle offentlige godkjenninger er i orden (brann, vann- og avløp, etc.).

Det skal inngås egen kontrakt om utbygging mellom borettslaget og andelseier.

Tiltaket må godkjennes av generalforsamlingen dersom det strider mot tidligere etablert praksis eller kan være til vesentlig sjenanse for andre andelseiere.

10-4 Varmepumper

Andelseiere i rekkehus/tomannsbolig har anledning til å montere varmepumpe etter søknad til styret. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av leverandør, type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute.

Når styret har godkjent søknaden, naboer er varslet og egenerklæring underskrevet, kan varmepumpa monteres av godkjent installatør. Innholdet i egenerklæringen kan endres av styret og vil følge anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) (<http://www.varmepumpeinfo.no/luftvarmepumper-i-borettslag>).

Andelseier som har varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen.

10-5 Vedlikeholdsansvar

Andelseier har vedlikeholdsansvaret for opparbeidelser, installasjoner og annet som faller inn under punktene 10-1 og 10-2.

11 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 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 andre andelseiere eller laget.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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 boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER for Helgerud terrasse borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

Fotballsparking og annen ballspport skal foregå på ballplassen bak blokk 13-15 og skal være avsluttet innen kl. 22.00 på hverdager og kl 23.00 på lørdager, og dager før helligdag.

Småbarns lek med ball omfattes ikke av denne bestemmelse.

3. Kjøring og parkering

Her henvises til parkerings- og utleiebestemmelser for garasjen og gjesteparkering. Hver andel har en garasjeplass i fellesgarasje og skal parkere på disse plassene. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser.

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. NB: Det er ikke tillatt å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanaler.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- å grille med minst mulig sjenanse for naboer slik: I blokk skal enten gass eller elektrisk grill benyttes. Kullgrill kan benyttes i tilknytning til rekkehus/tomannsboligene.
- straks å melde fra til styret eller Anticimex direkte på telefon 8154 8250 , dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Borettslagets forsikringsavtale dekker utgiftene i all hovedsak.
- å ikke henge noe ut over balkongens ytterkant. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke skje
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

I trapperom skal det ikke settes sykler, ski, kjelker eller andre uvedkommende ting. Dette skal plasseres og oppbevares i utebodene. Barnevogner og rullatorer, rullestoler, kan likevel plasseres i trapperom dersom det gir god passasje. Brannforskriftene setter klare grenser for hva som kan lagres i slike rom.

Det er ikke tillatt å sette møbler, søppel, papp, rester etter trevirke og blomstre etc. i trappeganger. Hvis denne type lagring påvises, vil styret sørge for bortkjøring for beboers regning.

Entredører (ytterdører) skal holdes låst.

Søppelhåndtering

- Søppelkasser i søppelrommet er kun beregnet til husholdningsavfall.
- Papir og plast sorteres hver for seg og kastes i egne beholdere ved gjesteparkeringen.
- Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet, for eksempel ved Rimi.
- Spesialavfall (som alle el. artikler, elektronikk, bygningsmaterialer, batterier, maling, løsemidler osv.), møbler og inventar skal leveres på Isi Avfallsanlegg.

Borettslaget har en tilhenger som kan leies til dette formålet.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold og politivedtektene for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen.

Borettslaget har egen kontrakt for hold av katter og hunder.

6. Vedlikehold

Andelseiers vedlikeholdsansvar

Andelseier skal på egen kostnad innenfor boligen og i ytre rom som hører til boligen sørge for et forsvarlig indre vedlikehold. Andelseier er erstatningsansvarlig for skader på boligen på bakgrunn av manglende vedlikehold. Borettslaget har rett til å foreta inspeksjoner for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

For detaljer om dette, se vedtekter for Helgerud terrasse borettslag.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndtverksmessig forsvarlig. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

Borettslagets vedlikeholdsansvar.

Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av alle utvendige bygningsdeler, trapperom og fellesrom og luftekanaler, vannanlegget fram til avgrening fra hovedrør, avløpsrør fram til klosett og sluk, alle rør som originalt er innstøpt, elektrisk fellesanlegg med stigeledninger fram til hovedbryter, elektriske ledninger i leilighetene som ligger i rør (skjult anlegg), fellesantenneanlegget fram til tilkoplingskontakt i leiligheten, alle oppmerkede parkeringsplasser samt grøntanlegg og adkomstveier.

Bad - eiers ansvar

Beboerne er ansvarlig når det gjelder lekkasjer og fuktskader i forbindelse med bad/dusj. Borettslaget anbefaler dusjkabinett eller badekar. Uansett må beboer forsikre seg om at bad og andre våtrom er i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Beboer plikter å vite hvor stoppekran og brannslukkingsutstyr befinner seg og virker, og at røykvarslerne fungerer.

Beboerne må selv sørge for innboforsikring. Borettslagets forsikringsansvar er regulert i egen forsikringsavtale.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Dato og klokkeslett: Mandag 16.04.2018 kl.19.00

Sted: Bærum sykehus (auditoriet)

ble det avholdt ordinær generalforsamling 2018 i Helgerud terrasse borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Maren Hofstad Dahl

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Maren Hofstad Dahl

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Tor Oskar Langbråthen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 31

Antall fremlagte fullmakter: 4

Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.5 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2017

Årsregnskap for 2017 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Rapport fra styret for 2017

Rapport fra styret for 2017 ble presentert og tatt til etterretning

4. Godtgjørelse til styret for siste styreperiode

Vedtak: 200 000 kr

5. Andre saker

5.1 Individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld

Forslagsstiller: Thore Winje

Ønsker herved at spørsmålet om innfrielse av andel fellesgjeld blir tatt opp på førstkommande generalforsamling.

Det som bør stemmes over er hvorvidt det skal være mulig for den som har anledning, til å innfri / kjøpe sin egenandel. Et alternativ er også, at ved salg av leiligheten da kan være for ny kjøper å kjøpe leiligheten med fellesgjelden inkludert.

Dette vil ikke være noen form for påtvungenhet. Bakgrunnen for dette forslaget er at det er fryktelig vanskelig å få solgt våre leiligheter til en noenlunde normal pris. Vi har allerede mange i vårt borettslag som sliter med å få solgt på grunn av at eventuelle kjøpere reagerer svært negativt på den høye fellesutgiften som tilkommer.

Informasjon fra styret om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av borettslagets lån.

Dette forutsetter at banken, i vårt tilfelle Handelsbanken, godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger.

Innføring av en IN-ordning krever generalforsamlingsvedtak med 2/3 flertall.

IN-ordningen forutsetter avtale mellom borettslaget og USBL, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseieren. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til de andelseierne som gjør ekstraordinære nedbetalinger.

De månedlige giroene får egne beløp for renter IN og avdrag IN og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres hvert kvartal i henhold til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.

Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale.

Borettslaget må være medlem i Stiftelsen Borettslagenes sikringsfond eller ha tegnet tilsvarende forsikring.

Terminforfall for lån med IN må være 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Hvis IN skal innføres på et nytt lån, eller termindatoene på lånet må endres, må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.

Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100.000, så fremt ikke fellesgjeld skal innfris.

Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes i senest 1 måned før terminforfall.

USBLs arbeid knyttet til IN-ordningen faktureres etter gjeldende prisliste. I 2018 er prisene, eks. mva, som følger:

Borettslaget betaler:

- Etableringskostnad for boligselskapet kr 20 000,-pr. lån, og et
- årlig oppfølgingshonorar, kr 10 000,- pr. lån.

Andelseier betaler:

Per nedbetaling: Kr 2 875 ,- for hvert lån

Det er viktig å merke seg at det knyttes usikkerhet til lønnsomheten for andelseier ved en ekstraordinær nedbetaling av egen fellesgjeld.

Det er så langt ikke dokumentert at andelseieren ved salg av andelen oppnår en tilsvarende høyere pris ved salget.

Total salgssum utgjør kjøpesum + andel av fellesgjeld. Kjøper må i disse tilfellene finansiere mer selv og som regel til høyere pris enn den borettslaget har oppnådd ved fellesfinansiering.

Styrets innstilling: Styret forstår forslagstillers bekymringer, men mener det likevel ikke er sterke nok grunner til å gå inn for denne ordningen. For detaljer, henviser styret til den detaljerte redegjørelsen over.

Borettslagets lånerente (p.t. 1.97% effektiv rente) er lavere enn de aller fleste vil kunne få hos bankene,, slik at de som må ta opp lån for å nedbetale fellesgjelden, kommer dårligere ut av det, enn om de ikke hadde gjort det.

Styrets forslag til vedtak: Forslag om etablering av individuell nedbetaling av fellesgjeld avvises.

Vedtak: Forslaget om IN ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgt ble: Olav Aalberg for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

Valgt ble: Geir Mylen for 2 år.

Valgt ble: Lill Kristiansen for 2 år.

Valgt ble: Jo Inge Bjørnli for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Valgt ble: Erik Weisser Høstmark

Valgt ble: Lars Mathisen

6.4 Valg av valgkomité

Navn: Sigurd Waage

Rune Rennhusløyen

Tom Blaasvær

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Olav Aalberg

Medlem: Geir Mylen

Medlem: Jo Inge Bjørnli

Medlem: Lill Kristiansen

Medlem: Bahareh Badavi

Vara: Eirik Weisser Høstmark

Vara: Lars Mathisen

Maren Hofstad Dahl/s/
Møteleder

Tor Oskar Langbråten /s/
Valgt av generalforsamlingen

PROTOKOLL

Dato og klokkeslett: Tirsdag 15.05.2018 kl 19.00

Sted: **Bærum sykehus**

ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling 2018 i Helgerud Terrasse Borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Maren Hofstad Dahl

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Maren Hofstad Dahl

1.3 Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Tor Oscar Langbråten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	50
Antall fremlagte fullmakter:	14
Totalt:	64

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Saker til behandling:

2.1 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Innsendt sak fra andelseiere:

På siste Generalforsamling 16.04. 2018, fikk vi beboere lov til å ta opp spørsmålet med innfrielse av andel fellesgjeld, og stemme over at en IN - ordning skulle opprettes. IN - ordning betyr en individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Den som vil , og evner , har da anledning til å kjøpe ut , helt eller delvis . Det vil da være lettere å få solgt sin leilighet, og sansynligheten for å oppnå en høyere pris for din leilighet.

Ved salg vil det også være mulighet for at den som kjøper din leilighet, kjøper leiligheten inkludert fellesgjelden den medbringer.

Vi beboere har fått lov å stemme over dette forslaget på en Ekstraordinær - Generalforsamling. Vi må da ha 10 underskrifter fra beboere for å få denne Ekstraordinære Generalforsamlingen, som skal avholdes ca. 14 dg. fra siste generalforsamling som var 16.04.18

Gjør oppmerksom på at å innføre en slik IN-ordning koster andelseierne kr. 20.- pr mnd, det er det vel verdt.

Styrets redegjørelse om Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Denne saken var oppe til behandling på ordinær generalforsamling, og ble da nedstemt.

Nå har noen beboere ønsket å ta saken opp til ny behandling, noe man har rett til i henhold til vedtektene. Her følger styrets oppsummering av saken.

Hva er Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)?

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) innebærer at hver andelseier får anledning til å innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets lån. For vårt borettslag vil det i tilfelle være aktuelt å prøve å slå sammen dagens to lån til ett lån før det inngås avtale med banken om IN-ordning.

Dette forutsetter at banken godkjenner en slik ordning. I tillegg er det en forutsetning at lånet har flytende rente for at man skal kunne gjøre ekstraordinære nedbetalinger. Helgerud terrasse borettslag oppfyller begge forutsetningene, så langt styret kan se.

Borettslagets utgifter ved IN-avtale:

Avtalen er komplisert og koster penger. USBLs arbeid knyttet til IN-ordningen faktureres etter gjeldende prislister. Prisene oppdateres årlig. For tida er de som følger:

- **Etableringskostnad** for boligselskapet, kr 25 000,- ink. mva, pr lån,
- **Årlig oppfølgingshonorar**, kr 12 500,- ink. mva. pr lån. Merk at denne utgiften beholdes hvert år i hele lånets løpetid (nesten 30 år).
- **Bytte av bank**, eller refinansiering vil koste cirka 30 000,-

Disse utgiftene vil måtte dekkes inn via fellesutgiftene.

Andelseiere som inngår avtale om IN, betaler:

- **Per nedbetaling:** Kr 2875,-.

Forutsetninger ved inngåelse av IN:

IN-ordningen forutsetter avtale mellom borettslaget og USBL, mellom borettslaget og långiver og mellom borettslaget og andelseier som ønsker å inngå avtale. Nedenfor følger litt informasjon om noen av disse forholdene:

- Långiver må akseptere og inngå avtale om sidestilt sikkerhet i forhold til de andelseierne som gjør ekstraordinære nedbetalinger. For borettslagets långiver, som er Handelsbanken, er dette i orden.
- De som har inngått IN-avtale får på den månedlige fakturaen egne beløp for renter IN og avdrag IN og borettslaget kan ikke gi fritak for disse beløpene til andelseierne. Beløpene justeres hvert kvartal iht. til renteendringer på lånet. Slike endringer blir ikke varslet.
- Hvis IN skal innføres på et nytt lån, eller terminatoene på lånet må endres, må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.
- Andelseierne har mulighet til å betale ekstraordinært på lånet to ganger pr. år: 15. mars og 15. september. Minimum innbetaling er p.t. kr 100 000, så fremt ikke fellesgjeld skal innfris. Innbetaling skal skje til særskilt konto og forretningsfører må kontaktes senest 1 måned før terminforfall.
- Borettslaget må være medlem i Stiftelsen Borettslagenes sikringsfond eller ha tegnet tilsvarende forsikring.

De ovenstående punktene ivaretas av USBLs avtaletilbud.

Konsekvenser for borettslaget

- Fra bankens side påløper det ingen kostnader eller høyere renter som følge av IN-lån.
- Borettslaget står fritt til å slå sammen de to lånene de har i dag.
- Borettslaget kan ikke gjøre ekstraordinære nedbetalinger på lån med IN-avtale.
- Borettslaget kan ikke binde en del av lånet til fast rente, om vi skulle ønske det.
- Refinansiering av lånet er komplisert og tidkrevende for Usbl. Refinansiering eller bytte av bank vil med dagens timepris koste mellom kr 25 000,- og kr 30 000,-.
- **For borettslaget** er IN en ren utgift. Dersom mange ønsker å benytte seg av ordningen, vil det likevel kunne forsvares.
- Fra inngåelse av IN avtale med banken må det gå minst to terminer før første mulighet for nedbetaling.
- En IN-ordning kan oppfattes som attraktivt fra boligkjøpere, og derved øke verdien i borettslaget.

Konsekvenser for den enkelte andelseier:

- Individuell bestemmelsesrett over egen låneportefølje. o Andelseierne kan selv bestemme om en ønsker fast eller flytende rente på egne lån i fremtiden. (Det kan man også i dag med egne lån man måtte ha utenfor fellesgjelda).

o Har andelseier penger på konto og ikke egen gjeld utenom fellesgjelda, kan det være en fordel å betale ned på fellesgjelda.

o Om en andelseier mener potensielle kjøpere er skeptiske til kjøp av bolig hos oss på grunn av høy fellesgjeld, kan IN kunne løse dette for de som skal selge. Dette er imidlertid ikke noe vi kan vite med sikkerhet.

o Har du eget boliglån: – sjekk lånerenta for ditt eget lån. Er den høyere enn på fellesgjelden er det mer økonomisk å betale ned eget lån først.

o Tenker du å pusse opp bad eller kjøkken i nær framtid? Har du betalt inn sparepengene dine for å betale ned på fellesgjelda, og så må låne penger til oppussing, vil du antakelig få dårligere rente enn borettslaget har på fellesgjelda.

• **Ingen** styret har rådspurt (meglerfirmaer, Forbrukerrådet, økonomirådgiver i borettslagets egen bank, USBL) anbefaler å låne penger for å nedbetale fellesgjeld.

Styrets forslag:

Styret foreslår at følgende vedtaksalternativer stemmes over i rekkefølge:

1. Generalforsamlingen støtter forslaget om å inngå IN-avtale.

Dersom generalforsamlingen støtter forslaget, stemmes over alternativene:

2. Generalforsamlingen ber styret inngå IN-avtale etter at spørsmålet om fasaderehabilitering med eventuelt påfølgende behov for opptak av nytt lån, har blitt behandlet på en egen ekstraordinær generalforsamling. *Borettslagets lån slås deretter sammen og IN-avtale inngås. Dersom denne ekstra ordinære generalforsamlingen ikke ønsker slikt lån trer punkt 3 i kraft.*

3. Generalforsamlingen ber styret inngå IN-avtale snarest mulig, der borettslagets to løpende lån slås sammen i forkant.

Vedtatt: Punkt 1 vedtatt 44 stemmer

Punkt 2 med tillegg i kursiv over vedtatt med 35 stemmer for

Maren Hofstad Dahl /s/
Møteleder

Tor Oscar Langbråten /s/
Valgt av generalforsamlingen

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Helgerud Terrasse Borettslag

Tid og sted: Onsdag 27.03.2019 kl. 18:00 - Bærum sykehus - Auditoriet. 1.etg - Hovedinngangen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2018

3 Årsberetning 2018

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Igangsetting av fasaderehabiliteringsprosjekt - godkjenning av opptak av lån
- 5.2 Presisering til vedtektene om bruk av borettslagets forsikring og dekning av egenandel
- 5.3 Vaktmester og arbeidstid
- 5.4 Søknad om tilbygg
- 5.5 Papp/papircontainer
- 5.6 Tomteavtale/Eksklusiv bruksrett til tomt i rekkehus
- 5.7 Installering av vannmåler i alle boliger (rekkehus/blokker)
- 5.8 Bruk av bodrom i kjelleren til bryggeri
- 5.9 Snekkerbod
- 5.10 Diverse spørsmål fra andelseiere

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2019.

6.5 Valg av valgkomite

Vedlagt registreringsblankett fylles ut og leveres ved inngangen. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling onsdag 27.03.2019:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 4.510.230,- anbefales godkjent.

3. Årsberetning 2018

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

5. Andre saker

5.1 Igangsetting av fasaderehabiliteringsprosjekt - godkjenning av opptak av lån

Se vedlagte forprosjektsbeskrivelse fra USBL.

Styret har inngått foreløpig avtale med et prosjektlederfirma om gjennomføring av arbeidet - kravspesifikasjon, innhenting av anbud, inngåelse av kontrakt med entreprenører, og oppsyn med selve arbeidet.

Forprosjektet utført av USBL antar en total kostnad på cirka 16 millioner. Styret har innhentet vurderinger fra annet hold og endret litt på noen av forutsetningene, blant annet knyttet til full utskifting av panel og isolasjon enn først forutsatt på rekkehusene, etter vurdering av standarden.

Styret ber derfor om godkjenning av opptak av lån på inntil 18 millioner, for å kunne ha en buffer, og slippe å måtte kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å ta opp litt ekstra for å fullføre prosjektet.

Eventuelle resterne midler brukes til å nedbetale restlånet.

Samtidig vil styret refinansiere våre to tidligere lån, slik at vi får ett lån, som forutsatt i tidligere ekstraordinær generalforsamling, for å kunne igangsette IN - individuell nedbetaling av fellesgjeld, slik denne ekstraordinære generalforsamlingen ønsket.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå best mulig lån på inntil 18 millioner og sette i gang fasaderehabiliteringsprosjekt som beskrevet i vedlegg, men med justeringer som beskrevet på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Se forslag til vedtak.

5.2 Presisering til vedtektene om bruk av borettslagets forsikring og dekning av egenandel

Det har i noen tilfeller kommet opp spørsmål om når borettslaget skal dekke

egenandelen i forsikringsaker. For å unngå at styret bli saksbehandler og sikre likebehandling, ønsker styret å legge til en presisering i vedtektene om dette. Se forslag til vedtak.

12-1 Vedtektsendringer (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Les vedtektene her:

https://helgerudterrasse.files.wordpress.com/2017/05/helgerud_terrasse_vedtekter1.pdf

Forslag til vedtak: Følgende presisering tas inn i vedtektene:

Bruk av forsikring og dekning av egenandel
Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Dersom andelseier ønsker å gjennomføre skadeutbedring, oppussing selv og velger kontantutbetaling fra forsikringsselskapet, skal borettslagets egenandel trekkes fra det utbetalte beløpet. En slik løsning stiller fortsatt krav til andelseier om å benytte sertifiserte fagfolk til arbeid som krever dette (elektriker, rørlegger m.v.)

Styrets innstilling: se forslag til vedtak.

5.3 Vaktmester og arbeidstid

(Forslag innsendt av andelseier som ønsker å være anonym.)

Det bes om at styret innfører en fast arbeidstid for vaktmester. Dette vil føre til at alle andelseiere er informert om når vaktmester er tilgjengelig og at vaktmester bare kan kontaktes innenfor denne arbeidstiden. Med dette forslaget så vil vaktmester slippe å bli forstyrret unødvendig utenom arbeidstiden.

Ved spørsmål utenom vaktmesterens arbeidstid, kontaktes styret.

Forslag til vedtak: Styret innfører en fast arbeidstid for vaktmester.

Styrets innstilling: Styret har en arbeidsavtale med vaktmester, som er en 50% stilling, der arbeidsoppgavene skal gjennomføres innenfor normal arbeidstid. Samtidig tilsier oppgavens art at de av og til må gjennomføres utenom dette, som ved større mengder snø, eller is på bakken, eller ustabil vær om sommeren. Styret har gjentatte ganger informert om dette med kontakt av vaktmester utenom normal arbeidstid på dagtid i våre nyhetsbrev, og mener dette i dag er et minimalt problem.

Styret mener det derfor ikke er hensiktsmessig å regulere vaktmesters arbeidstid ytterligere og vil ikke støtte forslaget.

5.4 Søknad om tilbygg

Sak innmeldt av Jo-Inge Bjørnli.

Se vedlegg.

Ytre mål vil gi et tillegg i grunnflate på ca 4 kvadratmeter.

Det er tenkt at vi bygger inn søppelboden i gangen også.

Taket på eksisterende boder må trekkes ca 170 cm mot veien. Det er ikke planlagt økning i takhøyde.

Det er ønskelig å bruk øverst del av tilbygget som en bod i forbindelse med et soverom, men regner med at det strengt talt er uvesentlig for godkjenning.

Se vedlegg for mål. Har lagt til mål på bildene for selv påbygget pluss korteste avstand fra nytt påbygg til eksisterende gjerde.

Påbygget skal bygges av profesjonelle og det vil bli byggemeldt til kommunen forutsatt at det godkjennes.

Jeg har snakket med nærmeste nabo, som foreløpig ikke har noen innvendinger, men jeg skal sørge for å vise tegninger og få godkjenning med signatur som kan sendes styret før arbeid settes i gang.

Forslag til vedtak: Søknad om tilbygg godkjennes, med forbehold om godkjenning av kommunen og nærmeste nabo.

Styrets innstilling: Foreslås godkjent, med henvisning til liknende utbygging hos andre andelseiere. Godkjenning forutsetter at andelseier inngår samme type avtale som tidligere har blitt inngått med Holter og Neverdal om ansvar for vedlikehold og eventuelle skader på konstruksjon.

Les vedtektene her:

https://helgerudterrasse.files.wordpress.com/2017/05/helgerud_terrasse_vedtekter1.pdf

5.5 Papp/papircontainer

(Forslag innsendt av andelseier som ønsker å være anonym.)

Med det nye søppelanlegget, har dunkene hvor det kastes papp/papir for liten åpning og blir veldig fort fulle. Styrets tiltak med å åpne en ekstra dunk for papp/papir er sannsynligvis ikke nok. Når pappdunkene er full av papp og renner over sine bredder, så er det ikke noe pent syn, derfor bes det om at styret setter opp en stor container til papp/papir, som fungerte meget bra da borettslaget hadde en slik tidligere. Slipper også å dele opp pappen i små "kartongbiter" for å få plass i hullet.

Forslag til vedtak: Styret setter opp en stor container til papp/papir

Styrets innstilling: Styret deler forslagstillers syn på behovet for tilstrekkelig kapasitet på avfallskontainerne. Det er likevel for tidlig å si noe om effekten av tiltaket med endring av bruk av nevnte kontainer. Forslaget forkastes.

Ved å åpne opp en av de eksisterende dunkene for papp/papir, samt å fortsette å oppfordre beboere til å brette pappen sin før de kaster den, håper vi at vi i fellesskap kan redusere overfylte dunker. Styret følger nøye med, og diskuterer nye løsninger dersom det viser seg at problemene ikke avtar. Styret støtter ikke forslaget.

5.6 Tomteavtale/Eksklusiv bruksrett til tomt i rekkehus

(Forslag innsendt av andelseier som ønsker å være anonym.)

- Rekkehusene har gjerdet inn en felles tomt, og i den forbindelse skaffet seg en økonomisk gevinst ved videre salg av bolig, på alle andelseieres bekostning. For å godtgjøre på dette, innføres det en fast avgift for en eksklusiv bruksrett for disponering av tomtene.

Forslag til vedtak: Rekkehusene betaler inn en årlig avgift til borettslaget på 15.000,- for å disponere en fast del av fellestomten, uavhengig av tomtestørrelse. Jmf tidligere vedtak i vedtektenes punkt 10. til 10.4 om utbygging. Dette er en naturlig videre føring av vedtektenes punkt 10-1 til 10.4

Bindende festeavtale på 50 år med borettslaget.

Styrets innstilling: Alt tomteområde utenfor selve bygningskroppene tilhører borettslaget. Det er derfor feil å si at de har skaffet seg en økonomisk gevinst ved videre salg av bolig, all den tid det nevnte arealet ikke kan inngå som en andel av disse beboernes individuelt eide areal.

Vedtektene sier i dag:

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

i en kommentar fra USBLs juridiske avdeling sier de:

Dere må gjerne ta det opp i generalforsamlingen og det kan tenkes at dette er det flere som mener at det er en god løsning og det blir vedtatt. Men dere risikerer da at beboerne går til søksmål mot borettslaget og at dere mest sannsynlig taper saken. Dette blir kostbart for borettslaget og er unødvendig bruk av fellesskapets midler.

På sine nettsider USBLs skriver juridiske avdeling skriver følgende:

1. Er det lov med eksklusiv bruksrett til fellesareal?

I borettslag er det ikke uvanlig med ordninger hvor enkelte andelseiere er gitt eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet. Vanligvis er ordninger med eksklusiv bruksrett til fellesareal knyttet til boliger i første etasje som får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en slags erstatning for balkong, og for å redusere innsyn. Ofte vil slike ordninger derfor også fremgå av de opprinnelige byggeplanene.

1. Borettslagslovens bestemmelser

Hovedregelen sier at en eier av en borettslagsbolig har enerett til boligen sin og en sameierett til fellesarealene. Som utgangspunkt er fellesarealene for alle, og alle eierne skal ha samme rett til å benytte seg av dem. Det er likevel ikke uvanlig med ordninger der enkelte eiere er gitt eksklusiv bruksrett – enerett – også til deler av borettslagets fellesareal.

I borettslagsloven finnes det ingen bestemmelser om hvordan slike ordninger kan etableres og heller ingen bestemmelser om hvilket omfang slike ordninger kan ha uten å komme i konflikt med utgangspunktet om at fellesarealene skal være for alle, jf. brl. § 5-1.

Rettspraksis viser imidlertid at domstolen har akseptert slike ordninger, så lenge ordningene totalt sett har blitt ansett fornuftig og til gagn for borettslaget. Ordningene har da blitt vurdert opp mot likhetsprinsippet, som innebærer at ordningene ikke må innebære en urimelig forskjellsbehandling

mellom andelseiere, jf. brl. § 7-13.

Eksempelvis vil det være ulovlig å gi enkelte eiere enerett til uteområder på bekostning av de øvrige eierne. Det kan, hver for seg eller samlet, heller ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.

2. Styrets myndighet

Dersom det blir aktuelt å etablere en ordning om eksklusiv bruksrett må det fremlegges for og godkjennes av generalforsamlingen. Styret har med andre ord ikke myndighet til å innvilge slike ønsker eller søknader fra andelseiere.

Dersom enkelte eiere tar seg til rette og lager seg en egen liten hageflekk på lagets uteområder, vil det klassifiseres som mislighold og derfor være styrets oppgave å ta seg av.

Uavhengig av om en ordning om eksklusiv bruksrett fremgår av de opprinnelige byggeplanene eller blir etablert på et senere tidspunkt, er det viktig at ordningen blir vedtektsfestet. I vedtektene bør det også presiseres hvilke plikter som gjelder med hensyn til vedlikehold, høyde på eventuelle skillevegger, gjerder eller liknende.

Styret mener på bakgrunn av dette at det ikke er nødvendig å gå til det skritt å forsøke å selge ut deler av tomteområdet, da det skaper ekstra kostnader uten å tilføre verken den som de facto benytter tomtearealet nærmest sin bolig, og øvrige beboere, som altså ikke vil finne det hensiktsmessig å benytte nevnte areal.

Styret ser heller ingen presserende grunn til å endre vedtektene, da det i de aller fleste borettslag og sameier praktiseres en ordning, der de som bor nærmest tomteområdet det her vil være snakk om, ikke lar seg på noen god måte bruke av andre enn den som bor rett ved.

Styret støtter ikke forslaget.

5.7 Installering av vannmåler i alle boliger (rekkehus/blokker)

(Forslag innsendt av andelseier som ønsker å være anonym.)

Borettslaget tar kostnaden ved å installere vannmålere i alle boliger i Helgerud Terrasse Borettslag, både på varmtvann og kaldt, der hvor det er nødvendig. Dette for å få til en mer rettferdig fordeling av vannkostandene per andelseier.

Forslag til vedtak: Borettslaget tar kostnaden ved å installere vannmålere i alle boliger i Helgerud Terrasse Borettslag, både på varmtvann og kaldt, der hvor det er nødvendig.

Styrets innstilling: Saken har vært oppe tidligere. Kostnadene ved å installere slike vannmålere overstiger eventuell gevinst ved å differensiere kostnadene og anbefales heller ikke av rørleggerfirmaene vi har forespurt.

Styret vil derfor ikke støtte forslaget.

5.8 Bruk av bodrom i kjelleren til bryggeri

Innsendt av Jo-Inge Bjørnli

Hei, ønsker å be om tillatelse til å gjøre endringer i fyrrommet eller tilstøtende bod for å kunne sette opp et lite bryggeri for borettslaget. Tanken er at de som ønsker å være med kan spytte inn litt penger i laugget og så bruker vi dugnad for å gjøre om rommet

til et nanobryggeri. Alle utgifter til "ombygging" vil dekkes av lauset.

En forutsetning vil selvsagt være at det installeres avtrekk for damp og at det settes opp en strømmåler sånn at lauset dekker driftsutgifter. Avtrekk for damp kan løses på måter som gjør at vi ikke trenger å blåse dampen ut av rommet og dermed hindre sjenerende lukt for andre beboere.

Legger ved forslag til vedtekter for et bryggerlaug i borettslaget.

1. Formål

Et felles bryggerlaug åpen for medlemskap for alle beboere i Helgerud Terrasse. Bryggerlaugets hovedfunksjon er å gi borettslagets andelseiere mulighet for brygging av øl og sider, spre interesse og kunnskap om ølbrygging og være en sosial arena som bidrar til økt trivsel i borettslaget.

2. Fordeling av ansvar mellom bryggerlauset og borettslaget

Bryggerlauset låner lokale til brygging av borettslaget etter gjeldende avtale og de rammebetingelser som settes av borettslagets styre. Borettslaget skal ikke ha kostnader til drift av bryggerlauset, ut over kostnader til normalt vedlikehold av lokalet. Bryggerlauset dekker utgifter til kjeler og annet utstyr som benyttes til driften av bryggeriet. Bryggerlauset er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på lokalet som lånes.

3. Medlemmer

Andelseiere over 18 år i borettslaget kan bli medlem i bryggerlauset. Medlemmene må sette seg inn i, og akseptere bryggerlaugets vedtekter og driftsregler.

4. Drift av bryggeriet

A) Målsetting

Bryggerlauset skal være et inkluderende fellesskap som bidrar til sosial omgang og trivsel. Bryggeriet skal brukes regelmessig av medlemmene. Det skal arrangeres regelmessige fellesbrygg. Formålet med dette er å sørge for at medlemmer, eventuelt nye og nysgjerrige lærer om brygging og blir i stand til å brygge selv.

I tråd med bryggerlauset sine målsetninger bør medlemmer som bruker bryggeriet privat åpne for at også andre medlemmer kan observere/delta. Dette for å inkludere, skape sosial hygge, og spre kunnskap.

B) Bruk av bryggeriet

Bryggeriet er tilgjengelig for medlemmer som har betalt innmeldingsavgift og årskontingent. Medlemmene er gjensidig ansvarlig for bryggeriet. Medlemmene kan invitere gjester til å delta i brygging.

Bryggeriet skal brukes i tråd med de til enhver tid gjeldene driftsregler. Ansvar for at bryggeriet er brukt i henhold til driftsreglene følger det medlemmet som sist brukte bryggeriet. Eventuelle skader som ikke følger av normal slitasje, manglende vask e.l. vil bli belastet dette medlemmet. Eventuelle skader og mangler skal rapporteres til styret.

C) Reservasjon

Tilgang til bryggeriet fås gjennom nettbasert kalenderreservasjon. Fellesbrygg har prioritet før brygging til privat bruk. Bruk av bryggeriet er underlagt husordensreglene. Dette innebærer at det skal være stille fra kl 22.00.

D) Vilkår for å bruke bryggeriet

Medlemmet må ha deltatt på fellesbrygg, eller på annen måte fått opplæring av mer erfarne i bruk av bryggeriets utstyr, før det tillates privat bruk av bryggeriet.

Det forventes at alle medlemmene deltar på minst ett fellesbrygg i løpet av året. Bryggeriets veiledning om bruk av utstyr, vask, signeringsskjema o.l. skal følges.

Reservasjon av bryggetid skal skje gjennom kalenderreservasjonssystemet. Booking av bryggesesjon skal omfatte vask og klargjøring.

Bryggeriet skal klargjøres i tråd med veiledningen etter hver bryggesesjon.

E) Sanksjoner ved brudd på reglene

Medlemmene kan holdes økonomisk ansvarlig av styret for manglende vask, ødeleggelser o.l.

Styret i Bryggerlauget har sanksjonsmuligheter ved brudd på driftsreglene, og kan i ytterste konsekvens utestenge medlemmer, uten at dette fører til refusjon av innmeldingsavgift og årskontingent. Styret må først gi medlemmet en advarsel.

5. Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til bryggerlaugets styre.

6. Økonomi

Etablering, drift, og vedlikeholdskostnader dekkes gjennom innmeldingsavgift og årskontingent. Årsmøtet kan endre innmeldingsavgift med alminnelig flertall. Årskontingent fastsettes på årsmøtet hvert år. Bryggerlaugets økonomi er fullstendig atskilt fra borettslagets.

For 20xx er åravgiften xxx kroner og reduseres med xx kroner per måned ved senere innmelding.

Innmeldingsavgiften er ved bryggerlaugets stiftelse satt til kr xxxx. Innmeldingsavgiften refunderes ikke ved utmelding av foreningen eller ved flytting fra borettslaget.

7. Årsmøte

Årsmøtet er bryggerlaugets høyeste myndighet. **Årsmøtet holdes hvert år/halvår innen "en gitt dato"**. Styret innkaller medlemmene til årsmøte med en måneds varsel. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet. Fullstendig sakliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet kan invitere andre personer til å være til stede.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmer som møter. Et vedtak for er gyldig når det er truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

8. Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

Behandle bryggerlaugets årsmelding og regnskap

Behandle innkomne forslag

Fastsette kontingenten

Vedta budsjett for neste år

Velge styre

9. Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Møteinnkallelse og vedtak skjer etter samme regler som for ordinære årsmøter

10. Styret

Bryggerlauget administreres av et styre bestående av tre til fem personer valgt av medlemmene. Ett av styremedlemmene skal ha ansvar for kontakt med borettslagets styre.

Hovedoppgaven til styret i bryggerlauget er å bidra til at bryggeriet brukes i tråd med målsetningen. Styret skal videre ta ansvar for:

At bryggeriet brukes i henhold til driftsregler og øvrige retningslinjer

Besørge system for bruk og reservasjon

Se til vedlikehold

Innkalle til medlemsmøte når nødvendig

Endre eventuelle rutiner ved behov

11. Endring av vedtekter

Endring av vedtektene kan bare vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på saklisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

12. Oppløsning

Oppløsning av bryggerlauget vedtas med minst 2/3 flertall,

Ved en oppløsning av bryggerlauget skal eiendeler forsøkes solgt, og sammen med eventuell gjenstående kapital fordeles likt på medlemmene.

Forslag til vedtak: Søknad om etablering av bryggeri godkjennes, med forutsetninger som anført i søknaden.

Styrets innstilling: Styret viser til tidligere behandling av liknende forslag, da ved bruk av fyrrommet.
Vedtatt fattet i møte 3.12, sak 20180061:

svar fra USBLs jurister:

Hei,

Jeg har rådført meg med juridisk avdeling og de er av en oppfatning at dette er noe vi fraråder. Årsaken til det er at fellesareal skal kun benyttes til det som det er tiltenkt og hva som er naturlig bruk av rommet. Dette faller utenfor denne beskrivelsen. Det er også en risiko knyttet til dette ved at noen som ikke burde være der (f.eks barn) får tilgang til rommet og får i seg noe de ikke burde. Men dersom dere allikevel insisterer på å få det til så må dere ha et flertall på generalforsamling slik at andelseiere godtar endring av bruken

av rommet. Dere må også sørge for tilstrekkelig sikring slik at barn og uvedkommende ikke får tilgang til rommet.
Med vennlig hilsen, Boligbyggelaget Usbl, Shah Naseem
Rådgiver

Saken avvises, basert på USBLs redegjørelse.
Styret sa også at det ville selvsagt være fritt opp til bryggerlaugets potensielle medlemmer å fremme saken på generalforsamlingen.

Styret støtter ikke forslaget.

5.9 Snekkerbod

(Forslag innsendt av andelseier som ønsker å være anonym.)

Når det arbeides i snekkerboden om sommeren, på varme dager, så er det naturlig at døren står åpen med den risikoen at barn som er ute og leker vil oppsøke de som arbeider der, med høy risiko for skader. Særlig med bruk av hørselvern så vil også oppmerksomheten til de som arbeider i bua bli redusert og dermed øker faren for muligheten til at barn kommer uanmeldt inn i snekkerboden og bli skadet. Barn er nysgjerrige av natur og dermed er sannsynligheten høy for at de som arbeider i snekkerboden får besøk og kan selv bli utsatt for skader.

Når det drikkes alkohol i snekkerboden, så er dette også med på å øke risikoen for skader. Det bes om at styret innfører alkoholforbud i snekkerboden, uavhengig plassering.

Å ha en snekkerbod midt oppe på en lekeplass er uheldig.

Det må også være slik at alle andelseiere/beboere har fri tilgang til snekkerboden for privat snekkerarbeid og ikke bare enkeltpersoner.

Forslag fra Marie Louise Castro:

Forslag til vedtak:

Snekkerboden flyttes fra den gamle søppelboden ned til en av rommene i «svingen» i garasjen og gjøres tilgjengelig for alle beboere. Ventilasjonsanlegg installeres. Det gamle søppelrommet tas i bruk til lagring av borettslagets utstyr.

Bakgrunn:

Det er i dag lagt opp til at det gamle søppelrommet brukes til snekkerbod når det skal utføres vedlikehold i borettslaget. Bruk av hammer og elektrisk sag er meget støyende og plagsomt for oss som bor i nummer 13 og 15. Det gamle søppelrommet er dårlig isolert og blir varmt som en bakerovn om sommeren slik at vindu og dør må stå åpen for at noen skal greie å oppholde seg der inne. Selv med dør og vindu lukket oppleves hamring og elektrisk sag som sjenerende fra utsiden. Det anses derfor som en bedre løsning å ha snekkerboden i garasjen hvor det er mer usjenert og bedre arbeidstemperatur året rundt. Ved å flytte snekkerboden til garasjen unngår man sjenerende støy for oss som bor nærmest og for barn som oppholder seg på lekeplassen. Barn er som kjent mer sensitive for høye og skjærende lyder enn vi voksne er. Man må også ta hensyn til den sikkerhetsrisikoen det er å ha en stor «proff» elektrisk sag i bruk i nærheten av små barns naturlige oppholdssted.

Etter at snekkerboden er flyttet ned til garasjen bør den være tilgjengelig for alle beboere i borettslaget. Alle bør ha lik rett til å bruke den, dog bør arbeid for fellesarealer i borettslaget prioriteres. På den måten blir snekkerboden til glede og nytte for alle beboere og utnyttelsesgraden blir bedre enn i dag da det kun er dugnadsgjengen som har bruksrett. Undertegnede har vært i kontakt med styret angående sjenerende støy og de har uttalt at rommet bare skal benyttes i forbindelse med arbeid til borettslagets fellesarealer for å skåne oss som bor nærmest.

Forslag til vedtak: Snekker bodd flyttes fra sin nåværende plass og inn i ledig rom i garasjen. Der kan det arbeides fritt uten å forstyrre nabolaget, når det brukes motoriserte verktøy, etc som lager støy.

Styrets innstilling: De to forslagene om endring av sted for verkstedbod er svært like, og behandles derfor under ett.

Generelt anfører styret at det i et borettslag på påregnes noe støy i forbindelse med diverse aktiviteter, som oppussing, drift og vedlikehold.

Styret har gitt dugnadsgjengen adgang til å bruke boden til trygg og sikker oppbevaring av sine private maskiner, mot at de bruker de også til beste for alle andelseiere, slik de også tidligere har gjort. Tidligere har de måttet stå inne i garasjen, til delvis hinder for trafikk inn og ut, delvis ute i all slags vær, med risiko for å ødelegge utstyret.

Det å benytte utstyret utendørs har også sine problemer, som støy, og sikkerhetsaspektet, ved at maskinene står eksponert mot forbipasserende, som nysgjerrige barn og andre.

Tilbudet om hjelp med småoppdrag til beboerne, er noe styret mener er et godt tiltak alle kan nyte godt av på et eller annet tidspunkt.

Forslaget om å flytte verkstedet til garasjen har vært vurdert, men krever en kostbar ombygging, med blant annet nytt ventilasjonsanlegg. Gitt borettslagets økonomi er det noe styret ikke ønsker å gjøre.

En enkel støymåling viste at det ikke er nevneverdig støy fra rommet, når døren er lukket.

Når det gjelder bruken av rommet, har styret gitt dugnadsgjengen retningslinjer om at bruken ikke skal være til unødig sjenanse for beboerne. Det innebærer blant annet at husordensreglene selvsagt gjelder også bruken av rommet. Styret har også gitt dugnadsgjengen instruksjoner om en noe innstrammet bruk av rommet, slik at beboerne i nærheten ikke blir vesentlig forstyrret i sin bruk av verandaen, og at bruk av motoriserte sager alltid skal skje med lukket dør, for å redusere støynivået til et minimum, noe styret har målt til ned mot vanlig samtale to-tre meter vekk fra boden med lukket dør og full aktivitet på saken.

Styret vil på bakgrunn av dette ikke støtte forslaget.

5.10 Diverse spørsmål fra andelseiere

Styret har mottatt en rekke spørsmål fra et par andelseiere. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Spørsmålene besvares i nyhetsbrev. Spørsmålene besvares på generalforsamlingen.

Styrets innstilling: Styret støtter forslagstillers ønske om at spørsmålene besvares i et nyhetsbrev, men mener, med henvisning til burettslagslova og USBLs rådgivere, at spørsmål vedtas som "Tas til etterretning". Dette altså fordi generalforsamlinga behandler saker, og ikke er et diskusjonsforum.

Styret mener:

"Saker" er noe som skal diskuteres, altså ved for eksempel tvistemål, eller mellomværende. "Spørsmål" er noe som skal avklares. Generalforsamlinga behandler saker.

En sak diskuteres og behandles, altså avgjøres. Et spørsmål behandles ikke, det besvares.

Spørsmål som ønskes besvart kan sendes styret når som helst, tas med i nyhetsbrev, eller tas opp på beboermøte. En tidligere generalforsamling har ment at beboermøter ikke er en egnet kanal for informasjon, og har sagt seg fornøyde med nyhetsbrev som egnet formidlingskanal.

Nedenfor et utdrag fra burettslagslova. Lenke finnes på nettsida vår.

§ 7-7.Saker som skal takast med i innkallinga

(1) I innkallinga skal dei sakene som skal behandlast, vere klart oppgitt. Skal eit forslag som etter lova eller vedtektene må vedtakast med minst to tredjedels fleirtal, kunne behandlast, må hovudinnhaldet vere teke inn i innkallinga.

(2) Saker som ein andelseigar ønskjer skal takast opp på den ordinære generalforsamlinga, skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det før fristen etter § 7-4 første ledd.

6. Valg

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2019.

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	8 789 963	6 692 742
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	4 510 230	-4 863 482
Tilbakeføring av avskrivning	38 359	22 368
Kjøp / salg anleggsmidler	-373 039	-1 155 629
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 289 203	8 093 963
B. Årets endring disponible midler	886 347	2 097 221
C. Disponible midler	9 676 310	8 789 963
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	10 210 171	10 643 612
Kortsiktig gjeld	-533 861	-1 853 649
C. Disponible midler	9 676 310	8 789 963

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2018 Helgerud Terrasse Borettslag

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	10 019 844	9 757 098	10 041 000	10 050 600
Sum leieinntekt		10 019 844	9 757 098	10 041 000	10 050 600
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	43 559	114 950	10 000	10 000
Sum annen inntekt		43 559	114 950	10 000	10 000
Sum inntekt		10 063 403	9 872 048	10 051 000	10 060 600
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	281 813	249 562	282 000	269 000
Styrehonorar	3	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	12	38 359	22 368	23 000	52 000
Driftskostnad					
Energikostnad		357 663	351 505	310 000	360 000
Kostnad eiendom/lokale	4	322 901	351 088	343 000	300 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	604 977	674 681	870 000	870 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	33 101	22 197	28 000	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	63 069	36 508	103 000	34 000
Reparasjon og vedlikehold	8	880 778	8 772 544	1 752 000	132 000
Revisjonshonorar	9	7 855	7 855	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		170 856	166 848	170 000	176 000
Andre honorar	10	203 687	1 316 802	105 000	5 000
Kontorkostnad		8 674	17 633	7 000	6 000
TV/bredbånd		289 649	289 669	297 000	326 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		29 843	50 057	20 000	20 000
Kontingent og gaver		33 817	36 541	28 000	32 600
Forsikring		276 610	319 662	326 000	345 000
Andre kostnader	11	18 348	37 560	80 000	30 000
Sum kostnad		3 822 000	12 923 081	4 952 000	3 205 600
Driftsresultat		6 241 403	-3 051 033	5 099 000	6 855 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		95 503	73 975	0	0
Rentekostnad		1 826 677	1 886 425	1 867 000	1 761 000
Netto finansposter		1 731 174	1 812 449	1 867 000	1 761 000
Årsresultat		4 510 230	-4 863 482	3 232 000	5 094 000
Overført til/fra annen egenkapital		4 510 230	-4 863 482	0	0
SUM OVERFØRINGER		4 510 230	-4 863 482	0	0

Balanse 2018 Helgerud Terrasse Borettslag

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	140 278 308	140 278 308
Andre driftsmidler	12	1 986 590	1 651 910
Sum anleggsmidler		142 264 898	141 930 218
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		111 903	289 409
Andre kortsiktige fordringer	13	30 879	14 880
Forskuddsbetalte kostnader		282 387	357 441
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		7 919	25
Innestående bank		9 777 084	9 981 856
Sum omløpsmidler		10 210 171	10 643 612
SUM EIENDELER		152 475 069	152 573 830

Balanse 2018 Helgerud Terrasse Borettslag

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 200	9 200
Sum innskutt egenkapital		9 200	9 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		16 397 019	11 886 789
Sum opptjent egenkapital		16 397 019	11 886 789
Sum egenkapital	17	16 406 219	11 895 989
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	91 494 189	94 783 392
Borettsinnskudd		44 040 800	44 040 800
Sum langsiktig gjeld		135 534 989	138 824 192
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 811	51 535
Leverandørgjeld		41 522	1 267 550
Skyldig off. myndigheter		29 833	12 618
Påløpne renter		405 264	478 403
Annen kortsiktig gjeld	15	47 431	43 542
Sum kortsiktig gjeld		533 861	1 853 649
Sum gjeld		136 068 850	140 677 841
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 475 069	152 573 830
Pantstillelser	16	135 534 989	138 824 192

Sted: _____

Dato: _____

Olav Aalberg
Styreleder

Bahareh Badavi
Nestleder

Jo Inge Bjørnli
Styremedlem

Lill Kristiansen
Styremedlem

Geir Mylen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 002 300	3 802 720
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	4 030 490
3609 Leie parkering	90 900	74 000
3614 Brenselsinntekter	419 844	419 844
3617 Trappevask	134 400	134 400
3618 Leietillegg strøm	2 400	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	285 936	285 936
3650 Renter	1 866 828	383 238
3660 Avdrag	3 217 236	626 470
Sum	10 019 844	9 757 098

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2018	2017
3957 Nøkkelsalg	900	2 950
3990 Andre driftsinntekter	42 659	112 000
Sum	43 559	114 950

Inntekten på konto 3990 gjelder nøkler, portåpnere, leie av henger og leie parkering, samt leie av noderom Viken Fiber.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	197 132	164 041
5120 Timelønn fra lønnssystemet	0	9 180
5150 Påløpne feriepenger	24 469	20 786
5400 Arbeidsgiveravgift	55 996	52 624
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	3 450	2 931
5635 Yrkesskadeforsikring	766	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	200 000	200 000
Sum	481 813	449 562

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,6 %.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Styrehonoraret er lavere enn budsjettert da eksternt styreleder sluttet i april.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2018	2017
6360 Annet renhold	139	16 313
6361 Fast renhold	142 370	196 041
6362 Skadedyrtryddelse	11 305	10 565
6364 Matteleie	26 914	26 319
6390 Andre driftskostnader	37 500	11 250
6391 Snømåking/strøing	52 573	49 785
6392 Containerleie/tømming	31 868	35 981
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	20 232	4 836
Sum	322 901	351 088

Note 5 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	604 977	674 681
Sum	604 977	674 681

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2018	2017
6400 Leie av maskiner	8 176	16 697
6420 Lisenskostnader	24 925	5 500
Sum	33 101	22 197

Lisenskostnader gjelder Bevar HMS og privat veilysavtale for 2017 fra Bærum kommune.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6500 Verktøy og redskaper	45 519	6 119
6540 Inventar	648	2 193
6541 Kontormaskiner	0	2 400
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	195
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 208	10 226
6552 Driftsmateriell	12 884	13 122
6570 Arbeidstøy	809	2 254
Sum	63 069	36 508

Konto 6500 - Gjelder bl.a innkjøp av en V-Plog P520/P525D til kr 39 000,-.
Driftsmateriell innehold bl.a innkjøp av batterier, hengelås etc.

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2018	2017
6601 Vedlikehold bygg	31 164	3 275
6602 Vedlikehold VVS	401 429	376 469
6603 Vedlikehold elektro	55 164	108 957
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	8 426	7 806
6617 Vedlikehold brannvernustyr	44 228	5 765
6620 Vedlikehold utstyr	22 500	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	159 633	173 019
6630 Egenandel forsikring	6 000	6 000
6641 Malerarbeider	3 998	6 186
6642 Snekkerarbeid	73 399	15 490
6643 Glassarbeid/Vindu	0	154 310
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	3 274
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	199 106
6648 Vedlikehold dører og porter	18 588	34 671
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	56 250	7 675 981
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	2 235
Sum	880 778	8 772 544

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	7 855	7 855
Sum	7 855	7 855

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 656	17 050
6720 Juridisk honorar	7 375	0
6730 Teknisk honorar	189 656	1 299 752
Sum	203 687	1 316 802

Kostnad på konto 6730 gjelder prosjekt og byggeledelse angående søppelhåndtering.

Note 11 - Andre kostnader

	2018	2017
7718 Fellesarrangement	8 916	6 188
7719 Møter, div. styret	492	7 012
7740 Kurs for tillitsvalgte	3 996	19 980
7770 Betalingskostnader	4 080	3 604
7773 Omkostninger innkreving	861	773
7795 Husleietap	1	4
Sum	18 347	37 560

Note 12 - Varige driftsmidler

	Boligeiendomme	Adgangskontroll	Avfallsbrønner	Avfallsbrønner	Avfallsbrønner	Avfallsbrønner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	140 278 308	117 842	818 750	151 500	206 629	278 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	140 278 308	117 842	818 750	151 500	206 629	278 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	31 424	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	140 278 308	86 418	818 750	151 500	206 629	278 750
Årets avskrivninger :	0	11 784	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2009	2016	2017	2017	2017	2017
Antatt levetid i år :		10				

	Avfallsbrønner	Tilskudd nedgravde avfallsbrøn	Traktor	Husquarna rider
Anskaffelseskost pr.01.01 :	372 500	-300 000	0	106 250
Årets tilgang :	0	0	395 090	0
Årets avgang :	0	0	0	106 250
Anskaffelseskost pr.31.12:	372 500	-300 000	395 090	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	23 047	84 198
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	372 500	-300 000	372 043	0
Årets avskrivninger :	0	0	23 047	3 528
Anskaffelsesår :	2016	2017	2018	2010
Antatt levetid i år :			10	10

Boligselskapets eiendommer er forsikret i W. R. Berkley Insurance Norway NUF, Hovedpolise: 102517

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 85 544 kvm. Eiendommen består av 92 leiligheter.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2018	2017
1542 Mellomregning BBL Finans	9 660	6 151
1570 Andre kortsiktige fordringer	21 219	8 729
Sum	30 879	14 880

Beløpet på konto 1570 gjelder renter fra BBL Finans, blir utbetalt i 2019.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering av betong	
Lånenummer:	94927027407	94927018661
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2013
Rentesats:	2.05 %	2.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2047	01.07.2040
Opprinnelig lånebeløp:	11 000 000	94 500 000
Lånesaldo 01.01:	10 933 329	83 850 063
Avdrag i perioden:	342 691	2 946 512
Lånesaldo 31.12:	10 590 638	80 903 551
Saldo 5 år frem i tid:	9 149 304	65 345 419

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018661	1	1 049 785	1 049 785
	13	1 035 625	13 463 125
	24	1 000 094	24 002 256
	10	978 855	9 788 550
	12	950 536	11 406 432
	8	936 245	7 489 960
	6	631 287	3 787 722
	6	581 597	3 489 582
	6	553 277	3 319 662
	6	517 747	3 106 482
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927027407	1	137 422	137 422
	13	135 568	1 762 384
	24	130 917	3 142 008
	10	128 137	1 281 370
	12	124 429	1 493 148
	8	122 559	980 472
	6	82 638	495 828
	6	76 134	456 804
	6	72 426	434 556
	6	67 775	406 650

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	21 836	22 755
2941 Skyldige feriepenger fra lønnsystemet	24 469	20 786
2980 Andre påløpte kostnader	1 126	0
Sum	47 431	43 542

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2018
Bokført langsiktig gjeld	91 494 189
Innskuddskapital	44 040 800
Boligselskapets pantsikrede gjeld	135 534 989
Bokført verdi av pantsatt eiendom	140 278 308

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 44 040 800,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Note 17 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9 200	0	9 200
Sum innskutt egenkapital	9 200	0	9 200
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 886 789	4 510 230	16 397 019
Sum opptjent egenkapital	11 886 789	4 510 230	16 397 019
Sum egenkapital	11 895 989	4 510 230	16 406 219

Resultat og balanse med noter for Helgerud Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Helgerud Terrasse Borettslag

13.03.2019	Jo Inge Bjørnli (Styremedlem)
12.03.2019	Lill Kristiansen (Styremedlem)
12.03.2019	Geir Mylen (Styremedlem)
12.03.2019	Bahareh Badavi (Styremedlem)
13.03.2019	Olav Aalberg (Styreleder)



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Helgerud Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Helgerud Terrasse Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 510 230. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 14. mars 2019
KPMG AS

Anna Pettersen
Statsautorisert revisor

Årsberetning 2018 - Helgerud Terrasse Borettslag

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsberetning.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2018 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Olav Aalberg
Nestleder, Bahareh Badavi
Styremedlem, Lill Kristiansen
Styremedlem, Geir Mylen
Styremedlem, Jo Inge Bjørnli
Varamedlem, Lars Mathisen
Varamedlem, Erik Weisser Høstmark

Styret i Helgerud Terrasse Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn

Virksomhetens art

Helgerud Terrasse Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Helgerud Terrasse Borettslag ligger i Bærum kommune, og har organisasjonsnummer 951388653. Helgerud Terrasse Borettslag består av 92 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Helgerud Terrasse Borettslag er fullverdiforsikret i W.R.Berkley Insurance Nordic, avtalenr 200868.2. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget bruker systemet Bevar HMS, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter og behandlet cirka 50 styresaker.

Styret har produsert fire nyhetsbrev. Disse ligger tilgjengelig på borettslagets internettside, helgerudterrasse.no.

Det har vært avholdt én ekstraordinær generalforsamling og to dugnader.

Styret har blant annet arbeidet med følgende saker i året som gikk:

- Utskifting av ventilasjonsanlegg i blokkene. Disse hadde overskredet levetiden med mer enn ti år, og måtte enten repareres for et betydelig beløp, eller skiftes ut.
- Igangsetting av fasadeprosjekt, som er tenkt å inkludere utskifting av ytterkledning på trehusene, skifte fasade på endevegger på blokkene, utskifting av vinduer, verandadører og inngangsdører til leilighetene.
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld
- Reforhandling av felles forsikring. Borettslaget sparte 70 000 per år på dette.
- Forsikringssaker vedrørende lekkasjer (bad/tak). Styret vil fortsatt oppfordre så mange som mulig til å rehabilitere bad, kjøkken og andre steder der lekkasjer kan oppstå.
- Utskifting av sikringsskap og innhenting av tilbud på dette
- Utredning av mulig utvidelse av tilbud om elbilplasser

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2019

Lånebeløp: 107 250 000 kr **Lånetype:** Annuitet
Terminbeløp: 354 730 kr **Rentesats:** 1,99 %
Løpetid: 35 år 0 mnd **Effektiv rente:** 2,010 %

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Rente	Avdrag	TermOmk.	Saldo
11.03.2019	Diskontering					107 250 000
11.03.2019	EtableringOmk.	5 000				
11.03.2019	DepotOmk.	1 000				
11.04.2019	Innbetaling	354 820	181 267	173 463	90	107 076 537
11.05.2019	Innbetaling	354 820	175 136	179 594	90	106 896 943
11.06.2019	Innbetaling	354 820	180 670	174 060	90	106 722 883
11.07.2019	Innbetaling	354 820	174 558	180 172	90	106 542 711
11.08.2019	Innbetaling	354 820	180 072	174 658	90	106 368 053
11.09.2019	Innbetaling	354 820	179 776	174 954	90	106 193 099
11.10.2019	Innbetaling	354 820	173 692	181 038	90	106 012 061
11.11.2019	Innbetaling	354 820	179 174	175 556	90	105 836 505
11.12.2019	Innbetaling	354 820	173 108	181 622	90	105 654 883
31.12.2019	Årsum	3 199 380	1 597 453	1 595 117	6 810	105 654 883
11.01.2020	Innbetaling	354 820	178 398	176 332	90	105 478 551
11.02.2020	Innbetaling	354 820	177 787	176 943	90	105 301 608
11.03.2020	Innbetaling	354 820	166 037	188 693	90	105 112 915
11.04.2020	Innbetaling	354 820	177 169	177 561	90	104 935 354
11.05.2020	Innbetaling	354 820	171 166	183 564	90	104 751 790
11.06.2020	Innbetaling	354 820	176 561	178 169	90	104 573 621
11.07.2020	Innbetaling	354 820	170 575	184 155	90	104 389 466
11.08.2020	Innbetaling	354 820	175 950	178 780	90	104 210 686
11.09.2020	Innbetaling	354 820	175 649	179 081	90	104 031 605
11.10.2020	Innbetaling	354 820	169 691	185 039	90	103 846 566
11.11.2020	Innbetaling	354 820	175 035	179 695	90	103 666 871
11.12.2020	Innbetaling	354 820	169 096	185 634	90	103 481 237
31.12.2020	Årsum	4 257 840	2 083 114	2 173 646	1 080	103 481 237
11.01.2021	Innbetaling	354 820	174 590	180 140	90	103 301 097
11.02.2021	Innbetaling	354 820	174 593	180 137	90	103 120 960
11.03.2021	Innbetaling	354 820	157 422	197 308	90	102 923 652
11.04.2021	Innbetaling	354 820	173 955	180 775	90	102 742 877
11.05.2021	Innbetaling	354 820	168 048	186 682	90	102 556 195
11.06.2021	Innbetaling	354 820	173 334	181 396	90	102 374 799
11.07.2021	Innbetaling	354 820	167 445	187 285	90	102 187 514
11.08.2021	Innbetaling	354 820	172 711	182 019	90	102 005 495
11.09.2021	Innbetaling	354 820	172 404	182 326	90	101 823 169
11.10.2021	Innbetaling	354 820	166 543	188 187	90	101 634 982
11.11.2021	Innbetaling	354 820	171 777	182 953	90	101 452 029

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Rente	Avdrag	TermOmk.	Saldo
11.12.2021	Innbetaling	354 820	165 937	188 793	90	101 263 236
31.12.2021	Årsum	4 257 840	2 038 759	2 218 001	1 080	101 263 236
31.12.2022	Årsum	4 257 840	1 994 529	2 262 231	1 080	99 001 005
31.12.2023	Årsum	4 257 840	1 949 099	2 307 661	1 080	96 693 344
31.12.2024	Årsum	4 257 840	1 903 116	2 353 644	1 080	94 339 700
31.12.2025	Årsum	4 257 840	1 855 202	2 401 558	1 080	91 938 142
31.12.2026	Årsum	4 257 840	1 807 258	2 449 502	1 080	89 488 640
31.12.2027	Årsum	4 257 840	1 758 066	2 498 694	1 080	86 989 946
31.12.2028	Årsum	4 257 840	1 708 219	2 548 541	1 080	84 441 405
31.12.2029	Årsum	4 257 840	1 656 449	2 600 311	1 080	81 841 094
31.12.2030	Årsum	4 257 840	1 604 484	2 652 276	1 080	79 188 818
31.12.2031	Årsum	4 257 840	1 551 220	2 705 540	1 080	76 483 278
31.12.2032	Årsum	4 257 840	1 497 186	2 759 574	1 080	73 723 704
31.12.2033	Årsum	4 257 840	1 441 244	2 815 516	1 080	70 908 188
31.12.2034	Årsum	4 257 840	1 384 924	2 871 836	1 080	68 036 352
31.12.2035	Årsum	4 257 840	1 327 250	2 929 510	1 080	65 106 842
31.12.2036	Årsum	4 257 840	1 268 685	2 988 075	1 080	62 118 767
31.12.2037	Årsum	4 257 840	1 208 223	3 048 537	1 080	59 070 230
31.12.2038	Årsum	4 257 840	1 147 188	3 109 572	1 080	55 960 658
31.12.2039	Årsum	4 257 840	1 084 740	3 172 020	1 080	52 788 638
31.12.2040	Årsum	4 257 840	1 021 268	3 235 492	1 080	49 553 146
31.12.2041	Årsum	4 257 840	955 911	3 300 849	1 080	46 252 297
31.12.2042	Årsum	4 257 840	889 772	3 366 988	1 080	42 885 309
31.12.2043	Årsum	4 257 840	822 155	3 434 605	1 080	39 450 704
31.12.2044	Årsum	4 257 840	753 367	3 503 393	1 080	35 947 311
31.12.2045	Årsum	4 257 840	682 714	3 574 046	1 080	32 373 265
31.12.2046	Årsum	4 257 840	611 047	3 645 713	1 080	28 727 552
31.12.2047	Årsum	4 257 840	537 831	3 718 929	1 080	25 008 623
31.12.2048	Årsum	4 257 840	463 291	3 793 469	1 080	21 215 154
31.12.2049	Årsum	4 257 840	386 899	3 869 861	1 080	17 345 293
31.12.2050	Årsum	4 257 840	309 248	3 947 512	1 080	13 397 781
31.12.2051	Årsum	4 257 840	229 971	4 026 789	1 080	9 370 992
31.12.2052	Årsum	4 257 840	149 201	4 107 559	1 080	5 263 433
31.12.2053	Årsum	4 257 840	66 597	4 190 163	1 080	1 073 270
11.03.2054	Totalsum	149 043 072	41 749 272	107 250 000	43 800	0



Helgerud Terrasse borettslag



**Forprosjekt rekkehus og blokker, div.
bygningsmessige arbeider
2018**


usbl
For deg og ditt hjem

SAMMENDRAG

Helgerud Terrasse borettslag har engasjert Usbl til å utarbeide et forprosjekt for vurdering av kaldloft, fasader og vinduer i rekkehusene. I blokkene skal det gjøres vurderinger av vinduer/balkongdører, entrédører, yttervegger mot terrasser, balkonger og tak .

Målsetting

Formålet med rapporten er å gi en generell tilstandsvurdering av ovennevnte forhold, med forslag til tiltak og budsjett, Dette vil da danne grunnlag for borettslagets videre vedlikeholdsplanlegging.

Kort historikk

Helgerud Terrasse borettslag ligger på Gjettum i Bærum kommune, og består av 92 leiligheter fordelt på 3 blokker, og 22 rekkehusleiligheter. Byggeår 1978. Blokkene er terrassert (Selvaag), slik at leilighetene i hver etasje har ulike planløsninger.

Ny taktekking av blokkene ble foretatt i tidsrommet 2002-2004. ved at gammel folie og steinmasser som holdt denne på plass ble fjernet, og erstattet med ny trykkfast isolasjon og takfolie. Takene på rekkehusene fikk ny tak-shingel i 2007.2008.

I 2016 ble det etablert et nytt søppelhåndteringsanlegg med nedgravde brønner.

I 2017 ble det foretatt en større betongrehabilitering av garasjelegget og terrasser/balkonger/blomsterkasser. I garasjelegget ble det blant annet benyttet katodisk beskyttelse av armeringen.

I 2018 har det også vært utarbeidet en tilstandsrapport på vann- og avløpsrørene i leilighetene, som tilsier mange års levetid før utskifting.

Ellers er det gjort utskiftinger av 35stk vinduer, 68stk verandadører, 4 inngangsdører i blokkene og 21 i rekkehusene. Styret har oversikt over hvor utskiftingene er foretatt.

Sammendrag/tiltak

Borettslaget er nå snart 40 år, og mange bygningsmessige komponenter er nå modne for utskifting/har passert teoretisk levetid. Dette gjelder særlig vinduene i blokk- og rekkehusbebyggelsen, og inngangsdører til leilighetene i blokkene. Gavlveggene i blokkene består av 10cm isolasjon og kan med fordel tilleggisoleres.

Å tilleggisolere veggene mot terrasser/balkonger i blokkbebyggelsen vil medvirke til mindre uteareal, samtidig som utskifting av vinduer og dører, som representerer et stort areal av veggene, vil bedre isolasjonsverdien vesentlig. Å tilleggisolere fasadene vil sannsynligvis ikke kunne forsvares ut fra en kost/nytte effekt (mindre uteareal/lite å hente på energisparing).

I rekkehusene er det foretatt en tilleggisolering ved raftet (der hvor veggflaten treffer taket), slik at utluftingen av kaldloftet er tettet/ikke fungerer. Isolasjonen må fjernes i alle rekkehusene, samtidig som loftene må ryddes for ikke å hindre utluftingen.

Noe trepanel er dårlig og må skiftes i rekkehusene, men en generell utlekting og tilleggisolering av alle vegger vil representere så store kostnader at dette ikke anbefales/er regningssvarende i denne omgang.

Ellers bærer vindskier og toppbord preg av manglende vedlikehold, og må skiftes/males.
I rekkehusene er det registrert at enkelte kjellerrom er innredet til varig opphold (soverom). Disse rommene har krav til rømningsvei, areal og vindu.

Kostnader:

Vi har i denne rapporten presentert et budsjett basert i hovedsak på utskifting av vinduer, dører og tilleggisolering/teglforblending av gavlene på blokkene, utskifting av vinduer, utskifting av dårlig panel og vindskier, samt montering av klaffventiler i alle rom, både i blokkleilighetene og rekkehusene. Tiltakene bør påbegynnes i 2019. Der hvor det er praktisk og teknisk mulig vil oppgradering av omtalte elementer være til en standard 4050 som er normal for 2018, men med de begrensninger som ligger i at man jobber med eksisterende bygningsmasse

Prosjekt nr.:	Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent:	Dato:
4050	Stig Paugard	Geir Jahren	Trond Hagen	Rev. 31.05.18

1	INNLEDNING	3
1.1	FORMÅL/BAKGRUNN	3
1.2	PROSJEKTORGANISASJON	4
2	BEFARINGER	5
3	TEKNISK BESKRIVELSE - ORIGINALE LØSNINGER	6
3.1	GRUNNDATA FOR BOLIGSELSKAPET	6
3.2	HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG BESTÅR AV TOTALT 92 LEILIGHETER	6
3.3	FØLGENDE HOVEDVEDLIKEHOLD ER UTFØRT TIDLIGERE	6
3.4	KONSTRUKSJONER OG TEKNISKE GRUNNDATA	6
3.5	BLOKKER, FASADER – ETTERISOLERING	6
3.6	VINDUER - VENTILASJON	7
3.7	REKKEHUS	7
3.7.1	<i>Drenering</i>	7
3.8	SØPPELHÅNDBTERING	7
3.9	GJELDENE LOVER, REGLER OG BRANSJENORMER	8
3.10	REHABILITERING - NOEN JURIDISKE SPØRSMÅL	8
4	ØKONOMISKE KONSEKVENSER - FREMDRIFT	11
4.1	GRUNNLAG FOR BEREGNING	11
4.2	KOSTNADSOVERSLAG	12
4.3	LIKVIDITETSANALYSE	16
4.4	KONSEKVENSER FOR MÅNEDLIGE FELLEKOSTNADER	16
4.5	FREMDRIFTSPLAN	17
5	VEDLEGG	18
5.1	FOTOBILAG	18

1 Innledning

1.1 Formål/bakgrunn

Borettslaget har bedt om at USBL prosjekt foretar en vurdering av følgende elementer:

1. Utskifting av vinduer i blokker og rekkehus, og nye ventiler i alle rom for bedring av tilluft.
2. Utskifting av Inngangsdører/leilighetsdører til blokkene.
3. Nødvendig utskifting av dårlig trepanel og vindskier/toppbord på rekkehusene og beising/maling av disse.
4. Tilleggisolering med ny fasadekledning/tegl av gavler, blokkbebyggelse.
5. Vurdering av evt. tilleggisolering av vegger mot terrasser og balkonger.

I forprosjektet har vi også innhentet opplysninger som:

- Grunnlagsopplysninger/tegninger fra Byggforskserien, Sintef Byggforsk

Med bakgrunn i vurderingene gis det anbefalinger om nødvendige vedlikeholdstiltak. Når det gjelder utforming/løsning, alder og tilstand på den originale konstruksjonen, vil denne rapporten anbefale tiltak / fremsette løsninger for rehabiliteringen basert på dette.

Et forprosjekt av denne type skal være et nødvendig beslutningsgrunnlag for at borettslaget som fellesskap skal kunne fatte helhetlig vedtak om utskifting/rehabilitering av konstruksjoner/bygningselementer i bygningsmassen.

1.2 Prosjektorganisasjon

Følgende aktører har medvirket ved gjennomføring av dette forprosjektet:

Boligselskap

Selskap	Helgerud Terrasse borettslag
Adresse	c/o Usbl P.B. 4391 Vika, 8608 Mo i Rana
Org.nr.:	953 700 999
Kontaktpers.	Vaktmester Tor Oskar Langbråten
Adresse:	Sogneprest Munthe-Kaas vei 13 1346 Gjettum
Telefon	930 02 149
E-post	torlangb@online.no
Styreleder	Olav Aalberg
Adresse	Sogneprest Munthe-Kaas vei 13-23 1346 Gjettum
Telefon	957 31 793
E-post	olav.aalberg@gmail.com/styret@helgerudterrasse.no

Forretningsfører

Navn	USBL Forvaltningsavdelingen ved Maren Hofstad Dahl
Adresse	Postboks 8944, Youngstorget 0128 Oslo
Telefon	22983800
E-post	maren.hofstad.dahl@usbl.no

Utførende av rapport

Firma	USBL Prosjekt
Konsulenter	Stig Paugard/Geir Jahren
Adresse	Postboks 8944, Youngstorget 0128 Oslo
Besøksadr.	Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo
Telefon	22983800
Telefaks	22 98 38 01
E-post	stig.paugard@usbl.no , geir.johan.jahren@usbl.no

2 Befaringer

Befaring av avtalt del av bygningsmassen ble gjennomført av Stig Paugard og Geir Johan Jahren fra USBL og borettslaget vaktmester Tor Oscar Langbråten, onsdag 25.4 Styret i borettslaget og vaktmester har foretatt utvelgelsen av de leiligheter og bygninger som er befart.

Det er foretatt befaring av blokkene utvendig, oppganger, kjellere, loft og 2 leiligheter.

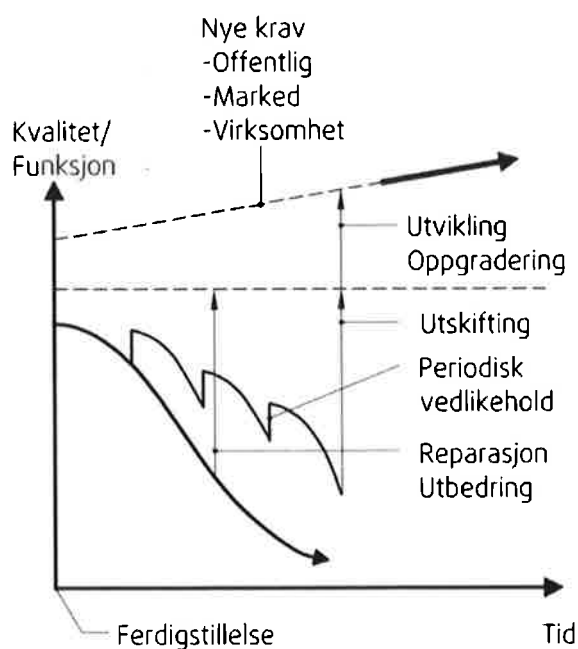
Befaringene omfattet en visuell tilstandsvurdering av ovennevnte bygninger/bygningsdeler.

Det er ikke utført fysiske inngrep i bygningsmassen. Inspisering av utvendige vegger, isolasjon og balkonger er følgelig kun utført der dette er visuelt tilgjengelig.

Vi mener at befaringen i de utvalgte arealene har gitt, og de komponenter som er relevant i forhold til denne rapporten.

Det foreligger noe tegningsgrunnlag for borettslaget samt rapporter utført i 2011 fra Usbl og 2013 fra Mycoteam, i forbindelse med fukt/soppdannelser. Våre vurderinger baserer seg på vår kunnskap om konstruksjoner, tilgjengelige tegninger, rapporter og registrering fra befaring.

Fig. nedenunder viser sammenhengen mellom et byggs tilstand gjennom levetiden og krav til vedlikehold og oppgradering;



3 Teknisk beskrivelse - originale løsninger

3.1 Grunndata for boligselskapet

3.2 Helgerud Terrasse borettslag består av totalt 92 leiligheter

70 av leilighetene ligger i de 3 blokkene, og 22 leiligheter fer fordelt på 9 rekkehus. Mellom blokkene og rekkehusene er det grøntområder/fellesareal/lekeplass, hvor det også er 2 låsbare sykkelkur. Borettslaget ligger på egen tomt. Under blokkene er det felles p-plasser, forbundet med 2 kulverter.

Helgerud Terrasse borettslag ligger på Gjettum i Bærum kommune, nær Bærum sykehus..

Borettslagets adresser er: Sogneprest Munthe-Kaas vei 13-23
1346 Gjettum

Borettslagets eiendom har gnr. 85 og bnr 58
Bygningene ble oppført i 1978

3.3 Følgende hovedvedlikehold er utført tidligere

Vinduer: 35 stk. ble byttet 2007/08.
Inngangsdører byttet: Blokker 4.stk. og rekkehus 21 stk.
Verandadører byttet: 35 stk.
Takene ble lagt om 2002-2004
Takene på rekkehusene ble tekket om i 2007-2008

Borettslaget har parkering ute, og noen garasjeplasser i eget anlegg/rekkegarasjer. Innkjøring til inngangspartier kan bare skje for av- og pålessing.

3.4 Konstruksjoner og tekniske grunndata

I og med at byggene er oppført 1978, og det senere er utført oppgraderinger til forskjellige tider, er det foretatt tilpasninger og valg av løsninger som etter dagens krav og ønsker ikke er optimale.

I denne rapporten belyses enkeltkomponentene, men ut i fra en intensjon om helhetlig oppgradering av bygningsmassen der dette gir den beste kost/nytte.

Det har ikke vært rapportens mandat å vurdere tiltak som bringer byggene opp til dagens forskriftskrav for nybygg,

3.5 Blokker, fasader – etterisolering

Blokkene er tradisjonell Selvaagbebyggelse, med 10cm isolasjon i alle yttervegger. Bærekonstruksjonene forøvrig er i betong. Gavlvegger er utført i betong, og langvegger er utført i utfylt bindingsverk.

I langvegger/fasader mot terrasser og balkonger vil en utlekting og tilleggisolering med 5cm ikke øke U-verdien (totale isolasjonsverdien) på veggen vesentlig, ved at

store deler av veggarealet består av vinduer og balkongdør. Samtidig vil utearealet bli mindre, noe som ikke vil være ønskelig.

Ellers er enkelte av leilighetene mot brannbalkongene kledd med brannhemmende plater istedenfor trepanel.

På gavlene er det 10 cm isolasjon med platekledning og trepanel.

Det er viktig at all platekledning på vegger sjekkes mhp. forekomst av asbest hvis tiltaket med utskifting iverksettes.

Alle opprinnelige eksisterende vinduer i borettslaget (blokker og rekkehus) er over teoretisk levetid (34 år). Disse anbefales byttet ut med nye, 2-lags energiglass.

Alle utvendige terrasse- og balkongdører byttes ut med nye dører med 2lags energiglass, type Swedoor el .tilsv.

Entredører til leilighetene

Enkelte av dørene er byttet i nyere tid, se oversikt fra styret/vaktmester.

Ellers oppfylder opprinnelige dører kravet til brann og lyd, henholdsvis B30 og 35dB.

Det som ikke er forskriftsmessig er brann- og røyketting rundt selve dørkarmen. Ved fjerning av belasting rundt dørkarmen var det store hulrom (leil nr H 0102 var det mulig å se rett inn i leiligheten).

Generelt er dytt/tetting rundt inngangsdørene til leilighetene mangelfull, og oppfylder ikke kravet til brann og lyd. Beholdes de gamle dørene (anbefales ikke), må uansett disse arbeidene utføres.

3.6 Vinduer - Ventilasjon

Alle vinduer fra 1978 anbefales byttet. Budsjettpris på forskjellige størrelser med 2 lags energiglass er lagt inn.

Det er spalteventiler i vinduene, som skal sørge for tilluft til leilighetene.

Erfaringsmessig fungerer disse dårlig, og det er tatt med utskifting til klaffventiler 10X15 i alle rom på yttervegg (regner 5 stk. pr. boenhet blokk/rekkehus).

3.7 Rekkehus

3.7.1 Drenering

En ny drenering vil omfatte oppgraving rundt bygningene ned til fundament, og etablere nye dreneringsrør, legge grunnmursplast på vegg, og tilbakefylle med drenerende masser. Ikke medtatt i denne rapporten.

3.8 Sjøppelhåndtering

Nytt søppelhåndteringsanlegg er montert/sentralisert ved innkjøringen til borettslaget i 2016/2017.

3.9 Gjeldende lover, regler og bransjenormer

Byggene er bygget i tråd med plan- og bygningslov og byggeforskrifter som var gyldig på den tiden da bygningene ble oppført.

Plan- og bygningslov og byggeforskrifter er revidert flere ganger siden Helgerud Terrasse borettslag ble bygget, men disse har ikke tilbakevirkende kraft.

Plan og bygningsloven

I henhold til gjeldende Plan- og Bygningslov, iverksatt 01.07.2010, er fasadeendring søknadspliktige, med mindre endringen er uvesentlig eller er tilbakeføring til opprinnelig utseende.

Det vil si at endring av fasade (ny fasadekledning) er søknadspliktig. Man må gjennomføre en søknadsprosess for å få igangsettingstillatelse og bl.a. ha en ansvarlig søker, en ansvarlig prosjekterende, en ansvarlig utførende og en ansvarlig kontrollerende.

Byggeforskrifter

Byggene er oppført i 1977/78, og etter datidens gjeldende byggeforskrifter. Kravene i disse forskriftene er senere skjerpet vedr. isolasjonskrav og krav til tetthet. Den 01.07.2017 kom den byggeforskriften TEK 17 som p.t. er gjeldende.

Det er ved ombyggingsarbeider viktig ikke å forsøke seg med minimumsløsninger, men heller søke løsninger man har tro på at vil gi lang levetid på det som produseres.

Brannkrav

Ved innsetting av nye inngangsdører til leilighetene fra trapperommene i blokkene, vil det bli stillet krav i forhold til brann og brannspredning.

Byggeforskriftens krav til avfallshåndtering

Det foreligger egne krav til behandling/styring av produksjonsavfall fra byggeplasser i gjeldende byggeforskrift. Forskriften innebærer at det sammen med byggesøknaden må lages en plan for kartlegging av miljøfarlig avfall og håndtering/kildesortering av alt avfall. Det er en forutsetning at man kildesorterer avfall på stedet og at miljøfarlig avfall kartlegges på forhånd og behandles som spesialavfall. Når prosjektet er fullført skal det presenteres et avfallsregnskap. Om regnskapet ikke stemmer med planen vil prosjektet kunne bli nektet ferdigattest og det kan bli utskrevet tvangsmulkt. Disse krav kan medføre mye arbeid både for konsulenter og for entreprenøren. I budsjettprisene skal dette være medtatt.

3.10 Rehabilitering - noen juridiske spørsmål

Rehabilitering

1. Innledning

Boliger trenger regelmessig vedlikehold for å forebygge skader, fjerne bruksslitasje og således sikre verdiene som ligger i boligene. Kort og upresist kan det sies at i borettslag har andelseier vedlikeholdsansvar for den innvendige delen av sin bolig, mens borettslaget har vedlikeholdsansvar for bygningskroppen, fellesinstallasjoner og annet fellesareal.

2. Borettslagets vedlikeholdsplikt, herunder grenser for å gjennomføre fellestiltak

2.1 Borettslagets ansvar

Borettslagets vedlikeholdsansvar følger av brl. loven

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde alt det som ikke er andelseiers ansvar å vedlikeholde. Borettslaget har dermed ansvar for å vedlikeholde og skifte utvendig konstruksjoner.

Borettslaget plikter å gjennomføre ettersyn og felles vedlikeholdsarbeid på en måte som ikke er unødig til ulempe for en andelseier.

2.2 Grense for fellestiltak som borettslaget kan gjennomføre

Borettslag har rett, og i en viss utstrekning, plikt til å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Når det gjelder vedlikeholdstiltak som berører den innvendige delen av den enkelte andelseiers bolig, er det en grense for hvilke felles vedlikeholdstiltak som kan gjennomføres. Dette har sammenheng med at slikt vedlikehold berører deler av boligen som borettslaget i utgangspunktet ikke har ansvar for.

3. Flertallskrav i borettslag

Styret i borettslag har anledning til å treffe alle beslutninger om *vedlikehold* av borettslagets bygningsmasse. Styret har faktisk en plikt til å sørge for nødvendig vedlikehold. Dette innebærer at styret har anledning til å beslutte utskifting av for eksempel fasader, tak, balkonger, avløpsrør osv. om dette skulle være nødvendig. Utbedring av fasader og balkonger innebærer som regel et betydelig arbeid og arbeidet er kostnadskrevenende. De fleste styrer i borettslag fremlegger derfor likevel saken for generalforsamlingen. Å fremlegge saken på generalforsamlingen er en fornuftig løsning fordi andelseierne dermed får ta del i beslutninger som får stor innvirkning på den enkeltes økonomi. Generalforsamlingens beslutninger om vedlikeholdsarbeider trenger bare vanlig flertall.

Det er imidlertid nødvendig med to tredjedels flertall for vedtak om ombygging, påbygging og andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.

Det kan være kostbart å gjennomføre vedlikehold og utskifting. Borettslaget har derfor ofte behov for å lånefinansiere slike tiltak. I slike situasjoner er det viktig å undersøke om finansinstitusjonen stiller krav til 2/3 flertall i generalforsamlingen. Er det behov for at innskuddsobligasjonen viker prioritet, krever også dette 2/3 flertall i generalforsamlingen, jf. brl. § 8-9 nr. 4.

4. Kostnadsfordelingen

Den generelle hovedregel i borettslag er at kostnader fordeles etter fordelingsnøkkelen fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, jf. brl. § 5-19 første ledd. Dette utgangspunktet gjelder ved fordeling av samtlige kostnader i borettslaget.

Etter borettslagsloven er det bare adgang til å avvike fordelingsnøkkelen dersom det foreligger særlige grunner. Dette er bare ment som en snever unntaksregel.

Borettslaget kan ved tilslutning fra samtlige andelseiere beslutte en likefordeling, jf. brl. § 5-19 andre ledd. Det er dermed ikke tilstrekkelig at samtlige andelseiere som deltar på en generalforsamling samtykker i dette om ikke samtlige møter opp på generalforsamlingen.

Godkjenning fra offentlige myndigheter

I henhold til gjeldende Plan- og bygningslov er fasadeendring søknadspliktig tiltak til Plan- og bygningsetaten (PBE).

Rehabiliteringsarbeidet underlegges dagens byggeforskrifter, noe som betyr at rehabilitering må tilfredsstillе dagens forskrifter så langt mulig og ikke de forskrifter som gjaldt den gang byggene ble oppført.

4 Økonomiske konsekvenser - fremdrift

4.1 Grunnlag for beregning

Vi har på bakgrunn av punkter i rapporten, som omhandler forslag til vedlikehold, satt om følgende kostnadsmessige konsekvenser, se pkt.4.2.

Når det gjelder rydding av loftene i rekkehusene for å sikre luftgjennomstrømning/ventilasjon, regner Usbl med at dette pålegges beboerne.

Rekkehusene:

- Nye vinduer
- Nye klaffventiler, 10x15cm i alle rom
- Utskifting av dårlige vindskier og toppbord
- Utskifting av ødelagt panel.
- Fjerne isolasjon/sørge for ventilasjon ute ved raftet på alle kaldloftene
- Ikke medtatt i budsjettet å etablere godkjente rømningsveier (lysgraver med store nok vinduer for rømning) for de beboerne som har rom for varig opphold i kjellere. Beboers ansvar.

Blokkene:

- Nye vinduer
- Nye balkongdører
- Nye klaffventiler, 10x15cm i alle rom
- Nye inngangsdører fra trapperommene til alle leilighetene, inkl. branntetting mellom karm og vegg og belistning begge sider..
- Nye taksluk (liten dimensjon, UV 50mm på eksisterende) på alle blokkene. I dag er det 2stk pr. blokk. Byttes til større dimensjon.
- 10cm tilleggisolering av alle gavler og forblending med tegl, evt. plater.

4.2 Kostnadsoverslag

Omkostningsoverslaget baserer seg på erfaringstall, samt tilbudspriser innhentet i 2016/17 for tilsvarende prosjekter. Det understrekes imidlertid at postene kun er ment som et overslag, og ved innhenting av tilbud vil naturlig nok postene og prisene kunne variere noe for dette konkrete prosjektet.

Påfølgende side viser en sammenstilling av kostnadene for de ulike alternativene.

Prosjekt:		Helgerud Terrasse borettslag			
POST	KOSTNADSOVERSLAG	Diverse bygningsmessige arbeider			
1.1	Bygningsmessige arbeider	10 598 900			
1.2	Sanitærarbeider				
1.3	Elektriske arbeider varmekabel på tak				
1.4					
1	BYGNINGSMESSIGE KOSTNADER:	10 600 000			
2.1	Rigg og drift av byggeplass	1 060 000			
2	ENTREPRISEKOSTNADER eks. mva.:	11 660 000			
	25 % merverdiavgift	2 920 000			
3	ENTREPRISEKOSTNADER Inkl. 25% mva.:	14 580 000			
(*) 4.1	Prosjektadministrasjon og prosjektering inkl. mva	650 000			
4.2	Byggemeldingsgebyr	50 000			
(**) 4.3	Øvrige byggherrekostnader	250 000			
(***) 4.4	Prisstigning % pr. år: 3	300 000			
4.5	Finansieringskostnader	50 000			
4.6	ENØK - tilskudd. Ikke aktuelt.				
4	FORVENTET PROSJEKTKOSTNAD	15 880 000			
5.1	UFORUTSETTE KOSTNADER	1 460 000			
5	TOTALE KOSTNADER	17 340 000			
	92 leiligheter gir følgende prosjektkostnad pr. leilighet: (*)	188 000			

(* Ovenevnte er basert på antall. Hvis det blir aktuelt å gjennomføre prosjektet må dette vurderes nærmere med hensyn husleiebrøk blokk /rekkehus

Prosjekt: Helgerud Terrasse borettslag							
POST	AKTIVITET NB alle mål er ca.	ENHET	MENGDE	ENHETS- PRIS	Total pris		
1.1	Bygningsmessige arbeider						
	BLOKKER, VINDUER OG DØRER:						
	Nye vinduer terrasse side 120x120 ca	stk	140	7 500	1 050 000		
	Nye vinduer gavler 40x120	stk	24	6 500	156 000		
	Nye vinduer gavler 200x120	stk	12	9 500	114 000		
	Nye vinduer balkongside 120x120	stk	92	7 500	690 000		
	Nye vinduer balkongside 100x100	stk	48	7 000	336 000		
	Nye balkongdører terrasse 90x210	stk	70	8 500	595 000		
	Nye balkongdører balkongside 90x210	stk	45	8 500	382 500		
	Nye inngangsdører til leilighetene	stk	70	10 000	700 000		
	Montering av klaffventiler alle rom	stk	350	1 000	350 000		
	Nye sluk med større dimensjon	stk	6	30 000	180 000		
	BLOKKER, GAVLVEGGER	stk	3				
	Tilleggsisolering 10cm og teglforblending	m ²	960	1 500	1 440 000		
	Konso ll til tegl	stk	6	35 000	210 000		
	REKKEHUS:	stk					
	Loft, etablering av lufting v/raft begge sider	stk	22	16 000	352 000		
	Nye vindskier og toppbord, trykkimpr.	lm	100	350	35 000		
	Nye vinduer	stk					
	V1 Store vinduer	stk	566	7 500	4 245 000		
	V2 Mellomstore vinduer	stk	22	8 200	180 400		
	V3 Vinduer små baderom	stk	22	4 500	99 000		
	Terrassedører	stk	22	8 500	187 000		
	Inngangsdører	stk	22	10 000	220 000		
	Montering klaffventiler	stk	110	1 000	110 000		
	Utskifting trepanel	m ²	100	400	40 000		
	Fratrekk for tidligere utskifninger.ref epost 2.5						
	Vinduer 1x1m	stk	35	-7 000	-245 000		
	Verandadører	stk	68	-8 500	-578 000		
	inngangsdører	stk	25	-10 000	-250 000		
	SUM 1.1 - OVERFØRES TIL KOST OVERSLAG				10 598 900	0	0
1.2	Sanitærarbeider						
	SUM 1.2 - OVERFØRES TIL KOST OVERSLAG				0	0	0
1.3	Elektriske arbeider	RS					
	SUM 1.3 - OVERFØRES TIL KOST OVERSLAG				0	0	0
1.4							
	SUM 1.4 - OVERFØRES TIL KOST OVERSLAG				0	0	0
1.5							
	SUM 1.5 - OVERFØRES TIL KOST OVERSLAG				0	0	0
	Generell istandsetting - utomhus	RS	1	150 000	150 000	0	0
1	KONTROLL Bygningsmessige kostnader				10 748 900	0	0
2.1	Rigg og drift	10 %			10		0
4.1	Prosjektadministrasjon ,eks forprosjekt				500 000		0
	+25% mva.				125 000		0
	Prosjektadministrasjon inkl. mva.				650 000		0
4.2	Byggemeldingsgebyr				50 000		0
4.3	Øvrige byggherrekostnader,ark,rib,brannkonsulent				250 000		0
4.4	Prisstigning i prosent 3%	%			3	0	0
4.5	Finansieringskostnader ***						0
	*** Fylles inn etter mottak av likviditetsanalyse						
4.6							
5.1	Uforutsette kostnader 10 %	%			10		0

Orientering om kostnadsoverslaget

Kostnadsoverslaget følger et standardisert oppsett for de ulike aktiviteter og i det etterfølgende er det gitt forklaring på hva de ulike konti inneholder:

1. Bygningsmessige kostnader

Denne posten inneholder alle bygningsmessige arbeider innenfor hvert hovedalternativ. Posten inneholder material- og monteringskostnader, samt nødvendige forarbeider.

2. Entreprisekostnader

Entreprisekostnader inneholder bygningsmessige kostnader, og rigg og drift av byggeplass. Rigg og drift omfatter entreprenørens kostnader til å rigge seg til med brakker, lager, produksjonsanlegg etc., samt kostnader til driften av disse gjennom hele byggeperioden.

3. Entreprisekostnader inkl. mva.**4. Forventet prosjektkostnad**

Denne posten inneholder entreprisekostnader med tillegg av byggherrens generelle kostnader. Disse kostnadene er i hovedsak:
Prosjektadministrasjon og prosjektering som omfatter nødvendig bistand fra tekniske konsulenter og prosjekt-/ byggeleder for gjennomføring av arbeidene.
Øvrige byggherrekostnader er en samlepost av ulike aktiviteter som kopiering, garantistillelse overfor entreprenøren, ekstra forsikring, utvidet forretningsføreravtale gjennom byggeperioden, gebyrer mv.
Forventet prisstigning er inkludert fram til tidspunkt for utbetaling til entreprenør i henhold til antatt framdriftsplan.
Finansieringskostnader er ikke beregnet da det er mindre relevant å vite hva disse beløper seg til i et prosjekt som ikke skal selges.

5. Tilskuddsmuligheter.

Bygningene er ikke oppført som bevaringsverdige, og det finnes ingen tilskuddsordninger fra vernemyndighet el.l.

6. Totale kostnader

Totale kostnader er summen av alle kostnader i prosjektet. Her er inkludert en post for uforutsette kostnader. Under denne posten er det lagt inn sikkerhet for de priser som er oppgitt. Markedet og prisene påvirkes på en måte som ikke lar seg forutsi med stor nøyaktighet. Denne posten vil fange opp dette sammen med ev. usikkerhet i kostnadsoverslaget.

I ovenstående kostnadstabell er det linje/pkt. 5 som angir total kostnader. Prosjektets grunnkostnad er m.a.o. anslått til ca. kr 17 mill.- inkl. mva.

I kostnadsoverslagene er alle kostnader boligselskapet kan forvente å få i forbindelse med gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet inkludert. Kostnadsoverslagene er basert på erfaringspriser USBL sitter inne med. Prisene kan variere med forskjellige entreprenørers kapasitet, og det markedet som til en hver tid råder.

Kostnadsoverslagene er lagt i et normalnivå av dette prisspektret.

Hvilken vei prisutviklingen vil gå er vanskelig å spå, men i dette prosjektet er det beregnet en prisstigning på 3% per år.

4.3 Likviditetsanalyse

USBL har et godt omfang av erfaringstall for denne typen prosjekter.

I forbindelse med kostnadsoverslaget for dette forprosjektet har vi tatt utgangspunkt i tilbud for sammenlignbare arbeider innhentet i 2016-17.

Framdriften av prosjektet kan også ha betydning for totale byggekostnader, men vurderingen fra rådgiver er at prognosene for renteendringer tilsier lite endring, og det er derfor ikke beregnet for vesentlig prisstigning.

4.4 Konsekvens for månedlige fellekostnader

Månedlige felleskostnader er ikke vurdert på dette nivået.

4.5 Fremdriftsplan

Videre framdrift av prosjektet er avhengig av hvilket vedtak borettslaget gjør. Oppstarttidspunkt er også avhengig av ledig kapasitet hos entreprenørene. Nedenstående er den raskest mulige anslåtte fremdriftsplan, med byggestart i 2019 forutsatt positivt vedtak på generalforsamling.

Eksempel på fremdrift:

Informasjonsmøte /generalforsamling:	4 kvartal 2018
Prosjektering:	1. kvartal 2019
Tilbudsutsendelse:	1 kvartal 2019
Tilbudsinnlevering:	2. kvartal 2019
Kontrahering: Tilbudsvurdering, oppklarende møter, kontraktsforhandlinger og inngåelse av kontrakt med entreprenør.	2. kvartal 2019
Byggestart:	3 kvartal 2019
Ferdigstillelse:	Vinter/vår 2019/2020

Oslo 31.05.2018

Stig Paugard /s/
Fagsjef

Geir Jahren /s/
Prosjektleder

5 Vedlegg

5.1 Fotobilag

Bilde 01.



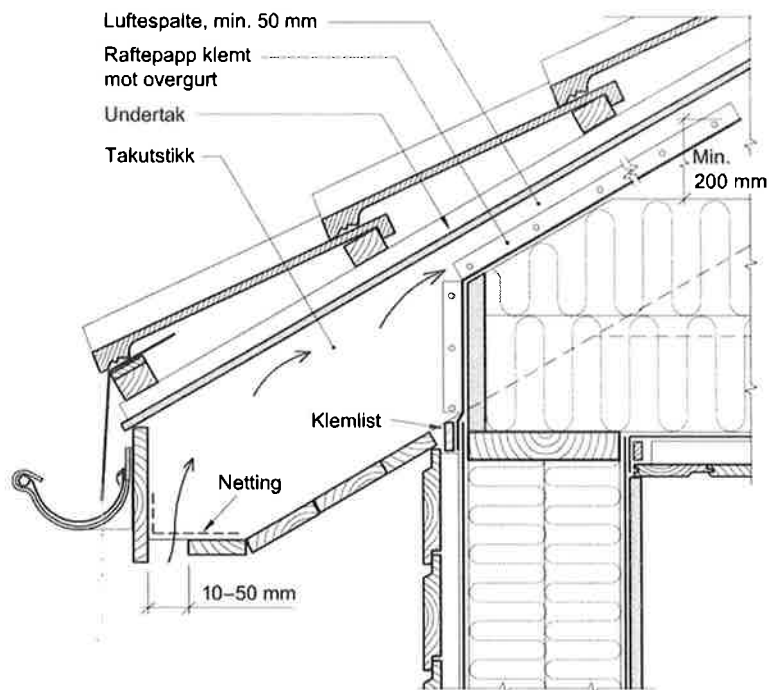
Bilde 01.
Rekkehus
Sogneprest Munthe-
Kaas vei 67 (SMKv)
Viser detalj på tetting
av utluftingen til
kaldloftet. Tilsvarende
er gjort på den andre
siden. All isolasjon må
fjernes, og det må
etableres en luftspalte,
se bilde 03
nedenunder fra
SintefByggforsk.

Bilde 02.



Bilde 02.
SMKv 67
På befaringen ble
isolasjonen/tettingen i
ett fakk fjernet, se
bilde.
Bilde 01 og 02 viser
muggsopp i
undertaket. Denne
svækker ikke
materialers bæreevne
og regnes som
ubetydelig for
inneklimate, ref.
rapport fra Mycoteam
datert 01.11.13.

Bilde 03.



Bilde 03.

Luftåpning ved raft
NBI blad 525.106

Det anbefales å ha spalteåpninger til loftet ved begge raftene i hele bygningens lengde. I tillegg må det etableres en luftespalte mellom undertaket og isolasjonen på min .50mm.

Kostnadsestimat
kr. 16.000,- eks. mva.
pr. loft for etablering
av luftspalte, er gitt i
mail datert 11.4.18 fra
HUSMESTER`N AS,

Bilde 04.



Bilde 04.
SMKv 65
Loftet må ryddes for
gjenstander/skrot/
søppel for ikke å
hindre utluftingen av
loftet.

Bilde 05.



Bilde 05
SMKv 37
Her må det også
ryddes, og større
gjenstander/kofferter
må plasseres slik at
luftsirkulasjon ikke
hindres, og ikke
hindrer utluftingen av
loftet..

Bilde 06.



Bilde 06.
SMKv 31
Enkelte steder er panelbordene sprukket og vridd, slik at de bør skiftes ut. Det må tas en gjennomgang, og aktuelle områder må merkes..

Bilde 07.



Bilde 07.
Generelt er vindskier med toppbord dårlig vedlikeholdt. Disse må skrapes/børstes, grunnes og påføres maling/beis. Ved råte må aktuelle bord skiftes. Det er viktig at det er avstand mellom endeveden på vindskia og pappen, slik at ikke fukt blir sugd opp, og at en kommer til med maling/beising.

Bilde 08.



Bilde 08.

Soverom/kjellerstue er eksempel på rom for varig opphold. Hvis kjelleren ikke har direkte utgang gjennom dør til det fri, skal rommet ha rømningsvindu. Fri åpn. med høyde min. 0,6m og bredde min 0,5m Sum h og b skal være min. 1,5m.

Maks høyde over gulv 1m. Lysgraven må være utformet slik at det ikke er vanskelig å rømme gjennom kjellervinduet. Snø må ikke sperre for rømning.

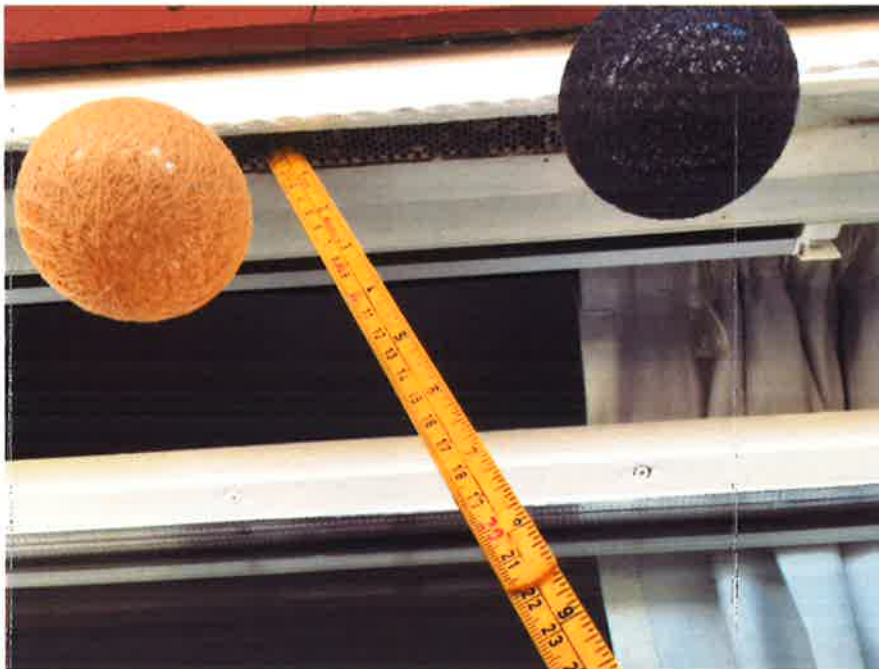
Bilde 09.



Bilde 09

Bilde viser opprinnelig innsatt vindu i rekkehusene fra 1978. Vanlig levetid for et vindu er ca 34 år, slik at alle opprinnelige vinduer nå må skiftes ut (styret har oversikt over vinduer som er skiftet ut i nyere tid). Nye vinduer leveres vanligvis uten spalteventil i karm, og det anbefales at det monteres nye klaffventiler 10x15cm i alle rom.

Bilde 10.



Bilde 10
Bildet viser opprinnelig vindu i blokkene med spalteventil. Her anbefales samme prosedyre som under bilde nr. 9.

Bilde 11.



Bilde 11
Bilde viser tilslutning av dørkarm og gerikt til leilighetsdører mot porotonvegg i trappeoppganger. Tilslutningen er mangelfull mhp. brann og lyd og må utbedres. Dette vi være gunstig å gjøre samtidig ved bytte til nye leilighetsdører med som tilfredsstillende gjeldende brann og lydkrav

Bilde 12



Bilde 12
Viser tilleggisolering av leil i nr.37, 2etg på brannbalkongen. Her er brannhemmende plate under isolasjonen fjernet, samtidig som det er påført utlektet trepanel. Siden dette skal fungere som en brannbalkong må veggens resettes slik den var.

Bilde 13



Bilde 13
Viser gavl i nr. 13. På alle gavlene kan det være aktuelt å tilleggisolere med 10cm mineralull og forblende med f.eks. tegl.
Det må sendes inn prøver for å sjekke om fasadeplatene inneholder asbest, samtidig som det etableres et bæresystem for ny teglforblending hvis dette blir aktuelt.

Bilde 14

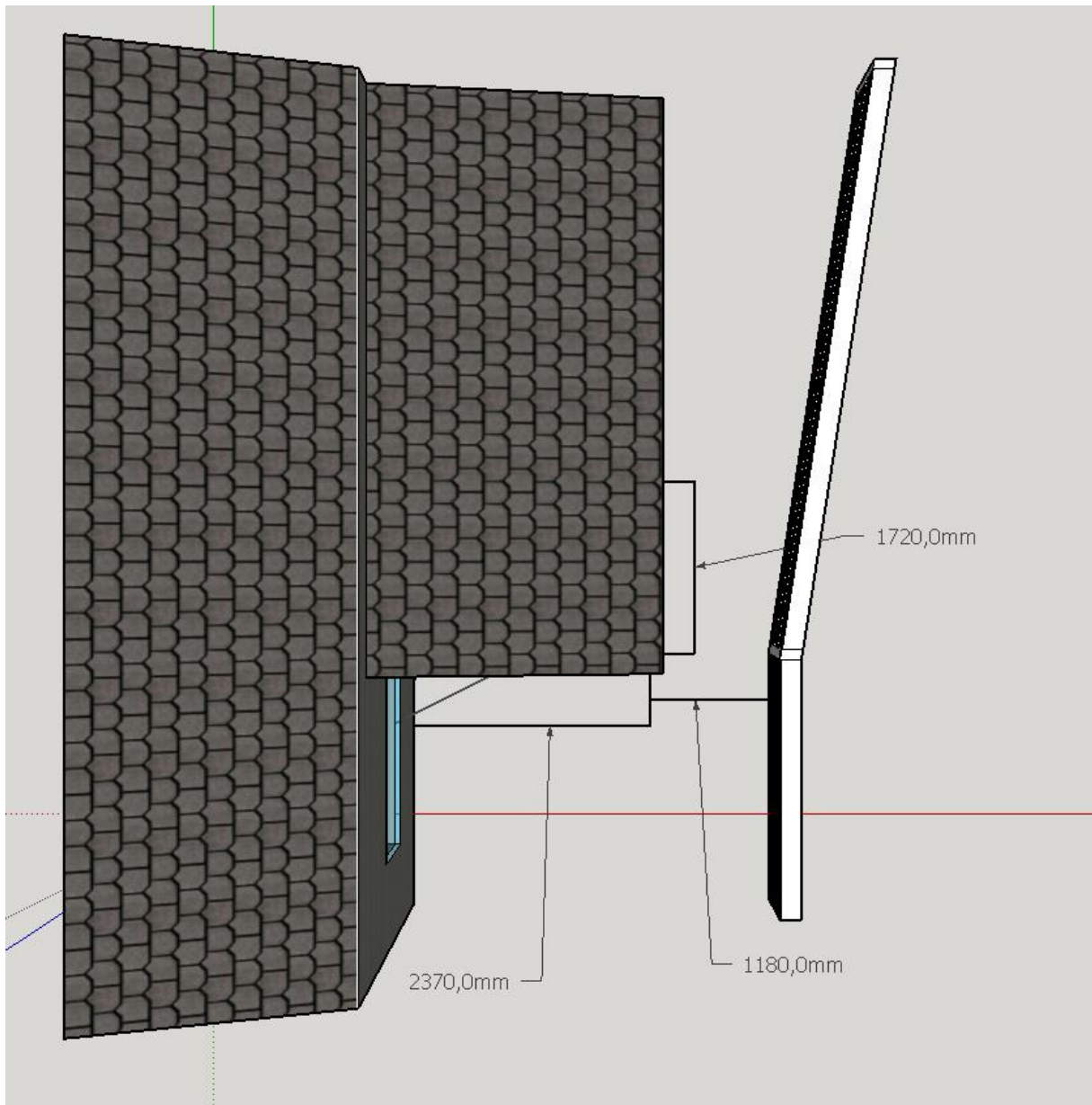


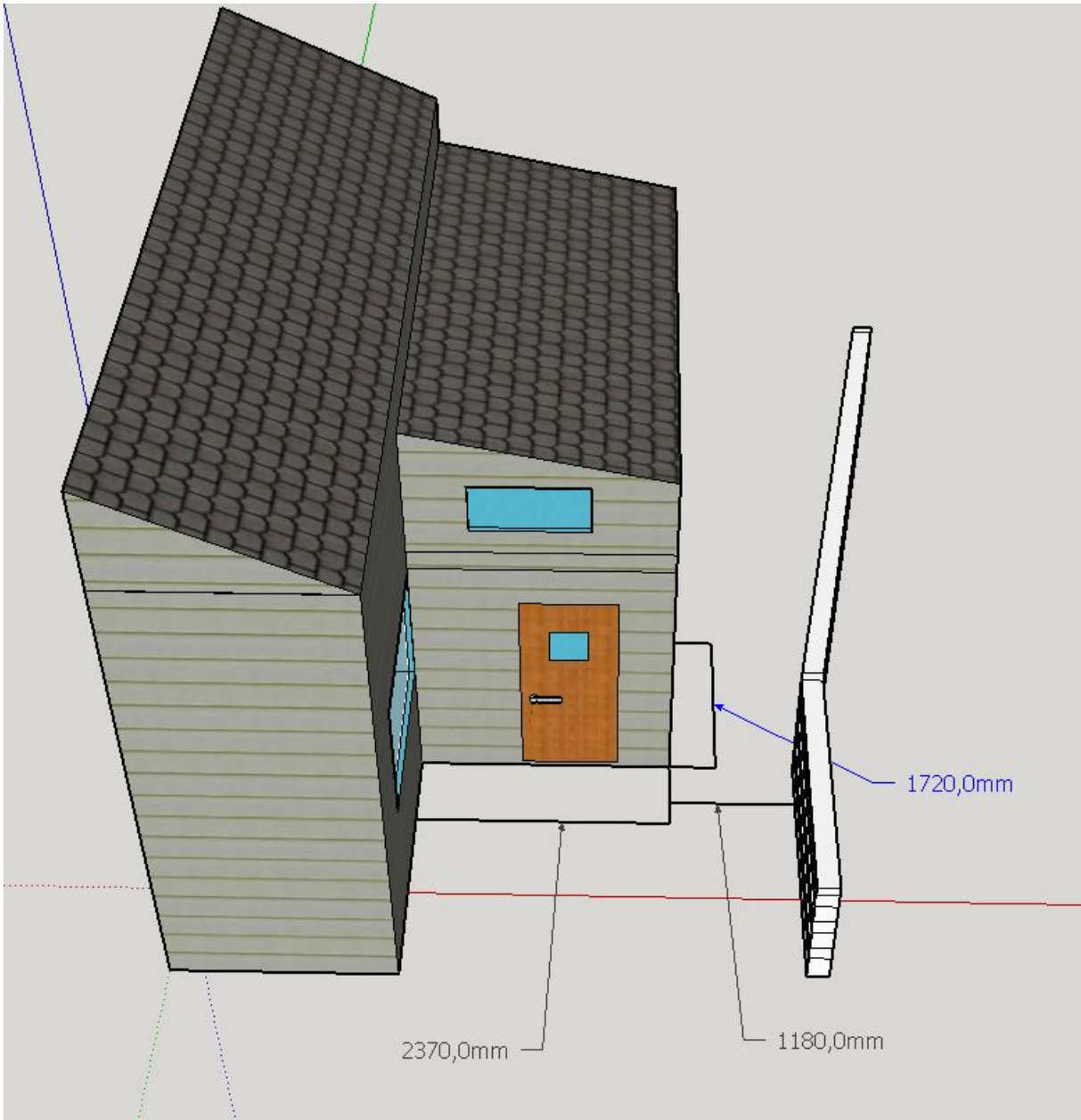
.Bilde 14
Viser taket på blokk i nr. 17-19. Takene på blokkene er teknet om og isolert i 2002-2004, Det er minimal høyde på gesimsen, og denne er avsluttet med en liten beslått trekantlekt, hvor vannet renner over ved kraftig nedbør. Se forøvrig vannansamlingene på taket, og sluk på bildet nedenunder..

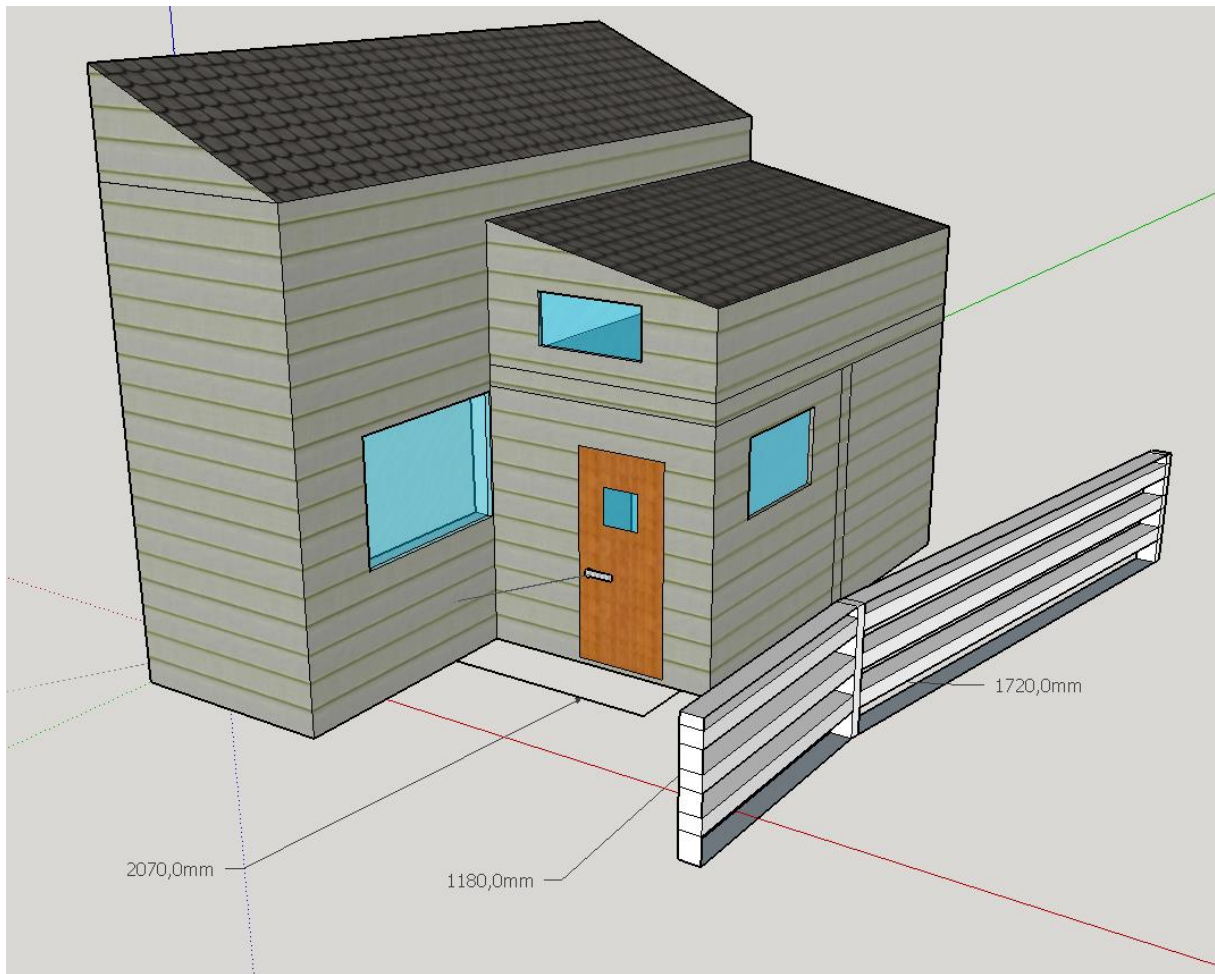
Bilde 15



Bilde 15
Nytt Uv-sluk ble montert i forbindelse med omteking av takene. Disse har en diameter på 50mm, og siden denne er såpass liten er det viktig at slukene holdes åpne/frie for løv og annen skitt. Det har vært tilløp til at vannet renner over gesimskanten og ned på fasaden, så 4 ganger i året bør vaktmester ta en runde på taket på alle blokkene å sjekke sluket. Også hvis takvann renner over gesimsen så bør større slukdim. monteres.







Innsendt av "andelseier"

1): Sak: P-service og sjekkrunder:

Når parkeringsselskapet ikke går sjekkrunder på området, hvem ringer p-selskapet når biler er feilparkert eller stått over den angitte lovlige parkeringstimen? JMF, tidligere svar fra vaktmester på dette spørsmål.

Hvem i styret eller kretsen rundt styret kontakter p-selskapet og varsler om ulovlig parkerte biler?

Det er vel ikke slik at de som kontakter p-selskapet får prosenter/godtgjøring av bøtene som ilegges på området?

Styrets svar: Det er ingen som varsler parkeringsselskapet. De kommer med ujevne mellomrom og foretar kontroll. Alle andelseiere skal kjenne til reglene for parkering i borettslaget og kjenner konsekvensen av å ikke overholde reglene. Reglene har vært oppe til behandling i styret flere ganger og blitt justert noe ut fra henvendelser fra andelseierne.

Styret setter pris på om slike ting blir meddelt oss via de vanlige kanalene, slik vi skriver i våre nyhetsbrev. E-post fungerer best.

Innsendt av "andelseier"

Tilhengerparkering:

I lang periode i vinter var det parkert en tilhenger på baksiden av blokk 13-15.

Har styret åpnet for fri parkering av tilhengere på baksiden av blokk 13-15, på samme måte som rekkehusene parkerer sine tilhengere på felleseidtomt?



Styrets svar: Parkering skal skje på anviste plasser.

Styret setter pris på om slike ting blir meddelt oss via de vanlige kanalene, slik vi skriver i våre nyhetsbrev, så vi kan få tatt affære. E-post fungerer best.

Innsendt av "andelseier"

Henslengte juletrær på baksiden av blokk 13-15.

Har styret tillat at det kastes private juletrær på baksiden av blokk 13-15? Dette er med på å forsøple området.



Styrets svar: Dette har vi tidligere orientert om i nyhetsbrev. Juletrær skal legges ved komposthaugen i skogholtet bak blokk 13-15, slik at de kan bli kvernet opp i løpet av dugnaden.

Styret setter pris på om slike spørsmål blir meddelt oss via de vanlige kanalene, slik vi skriver i våre nyhetsbrev. E-post fungerer best.

Innsendt av Marianne Waage:

Forslag om å male tak og vegg (inngangsparti) i oppgangene som dugnadsarbeid.

Det er stygge merker etter at taklampene ble byttet for noen år siden. Eventuelt kan vi male gelenderet i en farge hver oppgang kan bli enige om.

Styrets svar

Dette er noe som kan ordnes av den enkelte oppgang. Vaktmester kan foreta innkjøp av maling og malingsutstyr. Styret ber likevel om at gelendre og annet ikke males før etter at eventuell fasadeendring er gjennomført, for å unngå å måtte gjøre jobben på nytt ved skader ved frakt av vinduer med mer i gangene.

Maling av vegger krever en del ekstra jobb, slik at dette bør behandles av styret før tiltaket iverksettes.

Protokoll

fra ordinær generalforsamling i Helgerud Terrasse Borettslag onsdag 27.03.2019 kl. 18:00 - Bærum sykehus - Auditoriet. 1.etg - Hovedinngangen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Daniel Rosenberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Daniel Rosenberg

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Tor Oscar Langbråten

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 37

Antall fremlagte fullmakter: 9

Totalt: 46

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2018 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 4.510.230,- anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2018 ble gjennomgått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. Årsberetning 2018

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Rapport fra styret for 2018 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak:

kr 200.000,- vedtatt mot 1 stemme.

5. Andre saker

5.1 Igangsetting av fasaderehabiliteringsprosjekt - godkjenning av opptak av lån

Se vedlagte forprosjektsbeskrivelse fra USBL.

Styret har inngått foreløpig avtale med et prosjektlederfirma om gjennomføring av arbeidet - kravspesifikasjon, innhenting av anbud, inngåelse av kontrakt med entreprenører, og oppsyn med selve arbeidet.

Forprosjektet utført av USBL antar en total kostnad på cirka 16 millioner. Styret har innhentet vurderinger fra annet hold og endret litt på noen av forutsetningene, blant annet knyttet til full utskifting av panel og isolasjon enn først forutsatt på rekkehusene, etter vurdering av standarden.

Styret ber derfor om godkjenning av opptak av lån på inntil 18 millioner, for å kunne ha en buffer, og slippe å måtte kalle inn til ekstraordinær generalforsamling for å ta opp litt ekstra for å fullføre prosjektet.

Eventuelle resterne midler brukes til å nedbetale restlånet.

Samtidig vil styret refinansiere våre to tidligere lån, slik at vi får ett lån, som forutsatt i tidligere ekstraordinær generalforsamling, for å kunne igangsette IN - individuell nedbetaling av fellesgjeld, slik denne ekstraordinære generalforsamlingen ønsket.

Vedtak:

Vedtatt med 38 stemmer for forslaget

5.2 Presisering til vedtektene om bruk av borettslagets forsikring og dekning av egenandel

Det har i noen tilfeller kommet opp spørsmål om når borettslaget skal dekke egenandelen i forsikringssaker. For å unngå at styret bli saksbehandler og sikre likebehandling, ønsker styret å legge til en presisering i vedtektene om dette. Se forslag til vedtak.

Følgende presisering tas inn i vedtektene:

Bruk av forsikring og dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvar lig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Dersom andelseier ønsker å gjennomføre skadeutbedring, oppussing selv og velger kontantutbetaling fra forsikringsselskapet, skal borettslagets egenandel trekkes fra det utbetalte beløpet. En slik løsning stiller fortsatt krav til andelseier om å benytte sertifiserte fagfolk til arbeid som krever dette (elektriker, rørlegger m.v.)

12-1 Vedtektsendringer (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Les vedtektene her:

https://helgerudterrasse.files.wordpress.com/2017/05/helgerud_terrasse_vedtekter1.pdf

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Vaktmester og arbeidstid

(Forslag innsendt av andelseier som ønsker å være anonym.)

Det bes om at styret innfører en fast arbeidstid for vaktmester. Dette vil føre til at alle andelseiere er informert om når vaktmester er tilgjengelig og at vaktmester bare kan kontaktes innenfor denne arbeidstiden. Med dette forslaget så vil vaktmester slippe å bli forstyrret unødvendig utenom arbeidstiden.

Ved spørsmål utenom vaktmesterens arbeidstid, kontaktes styret.

Styrets innstilling:

Styret har en arbeidsavtale med vaktmester, som er en 50% stilling, der arbeidsoppgavene skal gjennomføres innenfor normal arbeidstid. Samtidig tilsier oppgavens art at de av og til må gjennomføres utenom dette, som ved større mengder snø, eller is på bakken, eller ustabil vær om sommeren. Styret har gjentatte ganger informert om dette med kontakt av vaktmester utenom normal arbeidstid på dagtid i våre nyhetsbrev, og mener dette i dag er et minimalt problem.

Styret mener det derfor ikke er hensiktsmessig å regulere vaktmester s arbeidstid ytterligere og vil ikke støtte forslaget.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

5.4 Søknad om tilbygg

Sak innmeldt av Jo-Inge Bjørnli.

Se vedlegg.

Ytre mål vil gi et tillegg i grunnflate på ca 4 kvadratmeter.

Det er tenkt at vi bygger inn søppelboden i gangen også.

Taket på eksisterende boder må trekkes ca 170 cm mot veien. Det er ikke planlagt økning i takhøyde.

Det er ønskelig å bruk øverst del av tilbygget som en bod i forbindelse med et soverom, men regner med at det strengt talt er uvesentlig for godkjenning.

Se vedlegg for mål. Har lagt til mål på bildene for selv påbygget pluss korteste avstand fra nytt påbygg til eksisterende gjerde.

Påbygget skal bygges av profesjonelle og det vil bli byggemeldt til kommunen forutsatt at det godkjennes.

Jeg har snakket med nærmeste nabo, som foreløpig ikke har noen innvendinger, men jeg skal sørge for å vise tegninger og få godkjenning med signatur som kan sendes styret før arbeid settes i gang.

Vedtak:

Innsendt forslag fra beboer vedtatt mot 5 stemmer.

5.5 Papp/papircontainerer

(Forslag innsendt av andelseier som ønsker å være anonym.)

Med det nye søppelanlegget, har dunkene hvor det kastes papp/papir for liten åpning og blir veldig fort fulle. Styrets tiltak med å åpne en ekstra dunk for papp/papir er sannsynligvis ikke nok. Når pappdunkene er full av papp og renner over sine bredder, så er det ikke noe pent syn, derfor bes det om at styret setter opp en stor container til papp/papir, som fungerte meget bra da borettslaget hadde en slik tidligere. Slipper også å dele opp pappen i små "kartongbiter" for å få plass i hullet.

Vedtak:

Forslag fra innsender nedstemt mot 1 stemme.

5.6 Tomteavtale/Eksklusiv bruksrett til tomt i rekkehus

(Forslag innsendt av andelseier som ønsker å være anonym.)

- Rekkehusene har gjerdet inn en felles tomt, og i den forbindelse skaffet seg en økonomisk gevinst ved videre salg av bolig, på alle andelseieres bekostning. For å godtgjøre på dette, innføres det en fast avgift for en eksklusiv bruksrett for disponering av tomtene.

Vedtak:

Innsendt forslag nedstemt mot 3 stemmer.

5.7 Installering av vannmåler i alle boliger (rekkehus/blokker)

(Forslag innsendt av andelseier som ønsker å være anonym.)

Borettslaget tar kostnaden ved å installere vannmålere i alle boliger i Helgerud Terrasse Borettslag, både på varmtvann og kaldt, der hvor det er nødvendig. Dette for å få til en mer rettferdig fordeling av vannkostandene per andelseier.

Vedtak:

Innsendt forslag nedstemt enstemmig.

5.8 Bruk av bodrom i kjelleren til bryggeri

Innsendt av Jo-Inge Bjørnli

Hei, ønsker å be om tillatelse til å gjøre endringer i fyrrommet eller tilstøtende bod for å kunne sette opp et lite bryggeri for borettslaget. Tanken er at de som ønsker å være med kan spytte inn litt penger i lauset og så bruker vi dugnad for å gjøre om rommet til et nanobryggeri. Alle utgifter til "ombygging" vil dekkes av lauset.

En forutsetning vil selvsagt være at det installeres avtrekk for damp og at det settes opp en strømmåler sånn at lauset dekker driftsutgifter. Avtrekk for damp kan løses på måter som gjør at vi ikke trenger å blåse dampen ut av rommet og dermed hindre sjenerende lukt for andre beboere.

Legger ved forslag til vedtekter for et bryggerlaug i borettslaget.

1. Formål

Et felles bryggerlaug åpen for medlemskap for alle beboere i Helgerud Terrasse. Bryggerlaugets hovedfunksjon er å gi borettslagets andelseiere mulighet for brygging av øl og sider, spre interesse og kunnskap om ølbrygging og være en sosial arena som bidrar til økt trivsel i borettslaget.

2. Fordeling av ansvar mellom bryggerlauget og borettslaget

Bryggerlauget låner lokale til brygging av borettslaget etter gjeldende avtale og de rammebetingelser som settes av borettslagets styre. Borettslaget skal ikke ha kostnader til drift av bryggerlauget, ut over kostnader til normalt vedlikehold av lokalet. Bryggerlauget dekker utgifter til kjeler og annet utstyr som benyttes til driften av bryggeriet. Bryggerlauget er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på lokalet som lånes.

3. Medlemmer

Andelseiere over 18 år i borettslaget kan bli medlem i bryggerlauget. Medlemmene må sette seg inn i, og akseptere bryggerlaugets vedtekter og driftsregler.

4. Drift av bryggeriet

A) Målsetting

Bryggerlauget skal være et inkluderende fellesskap som bidrar til sosial omgang og trivsel. Bryggeriet skal brukes regelmessig av medlemmene. Det skal arrangeres regelmessige fellesbrygg. Formålet med dette er å sørge for at medlemmer, eventuelt nye og nysgjerrige lærer om brygging og blir i stand til å brygge selv.

I tråd med bryggerlauget sine målsetninger bør medlemmer som bruker bryggeriet privat åpne for at også andre medlemmer kan observere/delta. Dette for å inkludere, skape sosial hygge, og spre kunnskap.

B) Bruk av bryggeriet

Bryggeriet er tilgjengelig for medlemmer som har betalt innmeldingsavgift og årskontingent. Medlemmene er gjensidig ansvarlig for bryggeriet. Medlemmene kan invitere gjester til å delta i brygging.

Bryggeriet skal brukes i tråd med de til enhver tid gjeldene driftsregler. Ansvar for at bryggeriet er brukt i henhold til driftsreglene følger det medlemmet som sist brukte bryggeriet. Eventuelle skader som ikke følger av normal slitasje, manglende vask e.l. vil bli belastet dette medlemmet. Eventuelle skader og mangler skal rapporteres til styret.

C) Reservasjon

Tilgang til bryggeriet fås gjennom nettbasert kalenderreservasjon. Fellesbrygg har prioritet før brygging til privat bruk. Bruk av bryggeriet er underlagt husordensreglene. Dette innebærer at det skal være stille fra kl 22.00.

D) Vilkår for å bruke bryggeriet

Medlemmet må ha deltatt på fellesbrygg, eller på annen måte fått opplæring av mer erfarne i bruk av bryggeriets utstyr, før det tillates privat bruk av bryggeriet.

Det forventes at alle medlemmene deltar på minst ett fellesbrygg i løpet av året. Bryggeriets veiledning om bruk av utstyr, vask, signeringsskjema o.l. skal følges.

Reservasjon av bryggetid skal skje gjennom kalenderreservasjonssystemet. Booking av bryggesesjon skal omfatte vask og klargjøring.

Bryggeriet skal klargjøres i tråd med veiledningen etter hver bryggesesjon.

E) Sanksjoner ved brudd på reglene

Medlemmene kan holdes økonomisk ansvarlig av styret for manglende vask, ødeleggelser o.l.

Styret i Bryggerlauget har sanksjonsmuligheter ved brudd på driftsreglene, og kan i ytterste konsekvens utestenge medlemmer, uten at dette fører til refusjon av innmeldingsavgift og årskontingent. Styret må først gi medlemmet en advarsel.

5. Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til bryggerlaugets styre.

6. Økonomi

Etablering, drift, og vedlikeholdskostnader dekkes gjennom innmeldingsavgift og årskontingent. Årsmøtet kan endre innmeldingsavgift med alminnelig flertall. Årskontingent fastsettes på årsmøtet hvert år. Bryggerlaugets økonomi er fullstendig atskilt fra borettslagets.

For 20xx er årsavgiften xxx kroner og reduseres med xx kroner per måned ved senere innmelding.

Innmeldingsavgiften er ved bryggerlaugets stiftelse satt til kr xxxx. Innmeldingsavgiften refunderes ikke ved utmelding av foreningen eller ved flytting fra borettslaget.

7. Årsmøte

Årsmøtet er bryggerlaugets høyeste myndighet. **Årsmøtet holdes hvert år/halvår innen "en gitt dato"**. Styret innkaller medlemmene til årsmøte med en måneds varsel. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest to uker før årsmøtet. Fullstendig sakliste må være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet kan invitere andre personer til å være til stede.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmer som møter. Et vedtak for er gyldig når det er truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

8. Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

Behandle bryggerlaugets årsmelding og regnskap

Behandle innkomne forslag

Fastsette kontingenten

Vedta budsjett for neste år

Velge styre

9. Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Møteinnkallelse og vedtak skjer etter samme regler som for ordinære årsmøter

10. Styret

Bryggerlauget administreres av et styre bestående av tre til fem personer valgt av medlemmene. Ett av styremedlemmene skal ha ansvar for kontakt med borettslagets styre.

Hovedoppgaven til styret i bryggerlauget er å bidra til at bryggeriet brukes i tråd med målsetningen. Styret skal videre ta ansvar for:

At bryggeriet brukes i henhold til driftsregler og øvrige retningslinjer

Besørge system for bruk og reservasjon

Se til vedlikehold

Innkalle til medlemsmøte når nødvendig

Endre eventuelle rutiner ved behov

11. Endring av vedtekter

Endring av vedtektene kan bare vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på saklisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

12. Oppløsning

Oppløsning av bryggerlauget vedtas med minst 2/3 flertall,

Ved en oppløsning av bryggerlauget skal eiendeler forsøkes solgt, og sammen med eventuell gjenstående kapital fordeles likt på medlemmene.

Vedtak:

Forslaget nedstemt mot 18 stemmer.

5.9 Snekkerbod

(Forslag innsendt av andelseier som ønsker å være anonym.)

Når det arbeides i snekkerboden om sommeren, på varme dager, så er det naturlig at døren står åpen med den risikoen at barn som er ute og leker vil oppsøke de som arbeider der, med høy risiko for skader. Særlig med bruk av hørselvern så vil også oppmerksomheten til de som arbeider i bua bli redusert og dermed øker faren for muligheten til at barn kommer uanmeldt inn i snekkerboden og bli skadet. Barn er nysgjerrige av natur og dermed er sannsynligheten høy for at de som arbeider i snekkerboden får besøk og kan selv bli utsatt for skader.

Når det drikkes alkohol i snekkerboden, så er dette også med på å øke risikoen for skader. Det bes om at styret innfører alkoholforbud i snekkerboden, uavhengig plassering.

Å ha en snekkerbod midt oppe på en lekeplass er uheldig.

Det må også være slik at alle andelseiere/beboere har fri tilgang til snekkerboden for privat snekkerarbeid og ikke bare enkeltpersoner.

Forslag fra Marie Louise Castro:

Forslag til vedtak:

Snekkerboden flyttes fra den gamle søppelboden ned til en av rommene i «svingen» i garasjen og gjøres tilgjengelig for alle beboere. Ventilasjonsanlegg installeres. Det gamle søppelrommet tas i bruk til lagring av borettslagets utstyr.

Bakgrunn:

Det er i dag lagt opp til at det gamle søppelrommet brukes til snekkerbod når det skal utføres vedlikehold i borettslaget. Bruk av hammer og elektrisk sag er meget støyende og plagsomt for oss som bor i nummer 13 og 15. Det gamle søppelrommet er dårlig isolert og blir varmt som en bakerovn om sommeren slik at vindu og dør må stå åpen for at noen skal greie å oppholde seg der inne. Selv med dør og vindu lukket oppleves hamring og elektrisk sag som sjenerende fra utsiden. Det anses derfor som en bedre løsning å ha snekkerboden i garasjen hvor det er mer usjenert og bedre arbeidstemperatur året rundt. Ved å flytte snekkerboden til garasjen unngår man sjenerende støy for oss som bor nærmest og for barn som oppholder seg på lekeplassen. Barn er som kjent mer sensitive for høye og skjærende lyder enn vi voksne er. Man må også ta hensyn til den sikkerhetsrisikoen det er å ha en stor «proff» elektrisk sag i bruk i nærheten av små barns naturlige oppholdssted.

Etter at snekkerboden er flyttet ned til garasjen bør den være tilgjengelig for alle beboere i borettslaget. Alle bør ha lik rett til å bruke den, dog bør arbeid for fellesarealer i borettslaget prioriteres. På den måten blir snekkerboden til glede og nytte for alle beboere og utnyttelsesgraden blir bedre enn i dag da det kun er dugnadsgjengen som har bruksrett. Undertegnede har vært i kontakt med styret angående sjenerende støy og de har uttalt at rommet bare skal benyttes i forbindelse med arbeid til borettslagets fellesarealer for å skåne oss som bor nærmest.

Vedtak:

Det ble gitt et benkeforslag om å utsette saken med ønske om en grundigere utredning. Forslaget ble vedtatt med 19 stemmer for og 18 stemmer mot. Det ble ikke avgitt blanke stemmer da resterende beboere hadde forlatt møtet.

5.10 Diverse spørsmål fra andelseiere

Styret har mottatt en rekke spørsmål fra et par andelseiere. Se vedlegg.

Vedtak:

Forslaget tatt til etterretning.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder har 1 år til.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Bahareh Badavi for 2 år.
Øvrige medlemmer har 1 år til.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Lars Mathiesen for 1 år.

Valgt ble: Preben Leithe for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2019.

Vedtak:

Valgt ble:

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Navn:
Sigurd Wange
Marie Louise Castro
Ann- Katrin Bøhn

Møteleder: Daniel Rosenberg /s/
Valgt av generalforsamlingen: Tor Oscar Langbråten /s/

Kontrakt for oppsett og bruk av trampoline

i Helgerud terrasse borettslag

_____ (andelseier)

påtar seg med dette alt ansvar for anskaffelse, oppsett og bruk av trampoline i den del av borettslagets fellesarealer som i praksis er å oppfatte som andelseiers hage.

Det er den andelshaver som eier trampoliner, annet lekeplassutstyr og andre innretninger som har ansvaret for dette. Selv om slike innretninger anbringes på borettslagets fellesareal eller i andelseiernes hager, som rent juridisk er å anse som en del av fellesarealet, selv om det tjener til den enkelte andelseiers bruk, så påtar borettslaget seg intet ansvar for slike innretninger.

Andelshaver aksepterer med dette at det er hun/han som eventuelt kan bli holdt ansvarlig dersom noen kommer til skade på trampoline eller annen innretning. Dette gjelder i prinsippet også overfor uvedkommende som bruker disse uten eiers tillatelse.

Sted for oppsett av trampoline og retningslinjer for bruk

Trampoliner eller andre innretninger kan kun monteres på det areal andelseieren selv disponerer (hageflekk eller tilsvarende). All montering av slike innretninger på andre deler av borettslagets fellesareal krever styrets skriftlige samtykke.

All montering og bruk av trampoliner og andre innretninger skjer for eierens egen regning og risiko, borettslaget har intet ansvar for disse og kan ikke holdes ansvarlig for skader på slike innretninger eller på person eller ting som følge av bruk av disse.

Eier av trampoline eller andre innretninger plikter å montere disse etter gjeldende monteringsanvisninger, med særlig vekt på at sikker bruk ivaretas. Trampoline skal ha montert sikkerhetsnett, annet lekeplassutstyr skal være i henhold til de forskriftskrav som gjelder for disse.

Eier av trampoline eller annen innretning skal føre nødvendig tilsyn og vedlikehold slik at sikker bruk ivaretas.

Bruk av trampoliner og andre lekeplassinnretninger skal skje på en måte som ikke medfører urimelig støy eller plage for andre beboere. Her henvises det til borettslagets til enhver tid gjeldende husordensregler.

Ved lengre fravær i forbindelse med ferier, bør trampoline eller annet lekeplassutstyr sikres ved lås eller tildekking for å hindre uautorisert bruk.

Dersom trampoliner eller andre innretninger anses å utgjøre en fare for sikkerheten, kan styret pålegge eier straks å utbedre forholdet, og om nødvendig gi pålegg om at trampolinen/innretningen fjernes. Likeledes kan trampoliner eller innretninger som i strid med punkt 1 monteres på andre deler av borettslagets fellesareal straks kreves fjernet av styret. Dersom trampolinen/innretningen ikke fjernes etter slikt pålegg, kan styret etter skriftlig varsel få den fjernet for eiers regning og risiko.

Styret kan gi slike pålegg som anses saklige og nødvendige for å ivareta felles trivsel og sikkerhet.

Dato

For styret

Andelseier

Utskriftsdato: 28.08.2019 16:28:55

Brukernavn: KDF002

Eiendomsregisteret

Kilde og behandlingsansvarlig: EVRY Norge AS

Elektronisk utskrift

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 951388653 Andelsnr.: 90

HELGERUD TERRASSE BORETTSLAG

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 28.08.2019 kl. 16.27

HJEMMELSOPPLYSNINGER:

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/193932-3/201 HJEMMEL TIL ANDEL

- 23.12.2009

JAHNSEN JAN GEORG
FØDT: 06.07.1960 IDEELL: 1/1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN
MED FLERE

Hjemmelspåtegninger:

2019/317438-1/200 TVANGSSALG BESLUTTET

- 15.03.2019 21:00

GJELDER: JAHNSEN JAN GEORG
FØDT: 06.07.1960 IDEELL: 1/1
TINGRETT: ASKER OG BÆRUM
TINGRETT
SAKSNR: 18-150867TVA-AHER/1
Tingrett: ASKER OG BÆRUM
TINGRETT
saksnr: 18-150867TVA-AHER/1

2019/317454-1/200 TVANGSSALG BESLUTTET

- 15.03.2019 21:00

GJELDER: JAHNSEN JAN GEORG
FØDT: 06.07.1960 IDEELL: 1/1
TINGRETT: ASKER OG BÆRUM
TINGRETT
SAKSNR: 18-158046TVA-AHER/1
Tingrett: ASKER OG BÆRUM
TINGRETT
saksnr: 18-158046TVA-AHER/1

HEFTELSER

Heftelser i borettslagsandel:

2010/2807-1/201 - PANTEDOKUMENT

08.01.2010

BELØP: NOK 600 000
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT
AS
ORG.NR: 985 621 551

**2016/35071-1/201 - UTLEGGSFORRETNING
03.03.2016**

AVHOLDT: 03.03.2016 10:50
BELØP: NOK 4 268
SAKSØKER : VYGRUPPEN AS
ORG.NR: 984 661 177
PROSESSFULLMEKTIG : GOTHIA AS
ORG.NR: 957 294 227
SAKSØKT : JAHNSEN JAN GEORG
FØDT: 06.07.1960
ELEKTRONISK INNSENDT

**2017/800683-1/200 UTLEGGSFORRETNING
- 24.07.2017 07:30**

AVHOLDT: 22.07.2017 10:51
BELØP: NOK 4 489
SAKSØKER : SANDVIKA
ØYELEGESENTER AS
ORG.NR: 984 266 774
PROSESSFULLMEKTIG : MELIN
COLLECTORS AS
ORG.NR: 995 635 607
SAKSØKT : JAHNSEN JAN GEORG
FØDT: 06.07.1960
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/443263-1/200 UTLEGGSFORRETNING
- 15.02.2018 13:29**

AVHOLDT: 15.02.2018 13:25
BELØP: NOK 5 145
SAKSØKER : BÆRUM KOMMUNE
ORG.NR: 935 478 715
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR
SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : JAHNSEN JAN GEORG
FØDT: 06.07.1960
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/871565-1/200 UTLEGGSFORRETNING
- 11.06.2018 13:21**

AVHOLDT: 11.06.2018 11:34
BELØP: NOK 6 223
SAKSØKER : VIKEN FIBER AS
ORG.NR: 988 027 944
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR
SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : JAHNSEN JAN GEORG
FØDT: 06.07.1960
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/1225107-1/200UTLEGGSFORRETNING
- 04.09.2018 18:54**

AVHOLDT: 04.09.2018 18:45
BELØP: NOK 99 799
SAKSØKER : SANTANDER
CONSUMER BANK AS
ORG.NR: 983 521 592
PROSESSFULLMEKTIG : LINDORFF
AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT : JAHNSEN JAN GEORG
FØDT: 06.07.1960
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/1225108-1/200UTLEGGSFORRETNING
- 04.09.2018 18:56**

AVHOLDT: 04.09.2018 18:45
BELØP: NOK 28 148
SAKSØKER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PROSESSFULLMEKTIG : LINDORFF
AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT : JAHNSEN JAN GEORG
FØDT: 06.07.1960
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/1413225-1/200UTLEGGSFORRETNING
- 16.10.2018 10:56**

AVHOLDT: 16.10.2018 11:03
BELØP: NOK 107 522
SAKSØKER : SANTANDER
CONSUMER BANK AS
ORG.NR: 983 521 592
PROSESSFULLMEKTIG : KREDINOR
SA
ORG.NR: 953 556 472
SAKSØKT : JAHNSEN JAN GEORG
FØDT: 06.07.1960
ELEKTRONISK INNSENDT

**2018/1654755-1/200UTLEGGSFORRETNING
- 06.12.2018 21:00**

AVHOLDT: 03.12.2018 17:19
BELØP: NOK 4 747
SAKSØKER : SANDVIKA
ØYELEGESENTER AS
ORG.NR: 984 266 774
PROSESSFULLMEKTIG : MELIN
COLLECTORS AS
ORG.NR: 995 635 607
SAKSØKT : JAHNSEN JAN GEORG
FØDT: 06.07.1960

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

Opplysninger fra borettslaget:

**2009/193932-2/201 REGISTRERING AV
- 23.12.2009 BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

----- UTSKRIFT SLUTT -----

Kco advokater

Advokat Andreas S. Christensen

Postboks 400, 1302 Sandvika

Telefon: 67 52 23 23

E-post: asc@kco.no

Budskjema

Budet er gyldig frem til

Dato	Klokkeslett
------	-------------

Undertegnede gir herved bud på følgende eiendom

Adresse		Postnr.	Poststed
Sogneprest Munthe-Kaas vei 63, borettsandel 90		1346	Gjettum
Gnr.	Bnr.	Borettsandelnr.	Borettslag/ orgnr. / kommune
85	58	90	Helgerud Terrasse Borettslag / 951 388 653 / Bærum kommune

Kjøpesum

Beløp	Beløp med bokstaver
-------	---------------------

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuelt gebyr til forretningsfører) jf. salgsoppgaven. Medhjelper godtgjøres etter forskrift om tvangssalg ved medhjelper.

Finansieringsplan

Disponibelt kontantbeløp. Beløpet må være fri egenkapital, dersom ikke annet er avtalt.		kr
Annet		kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon
		kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon
		kr
Låneinstitusjon	Referanse	Telefon
		kr

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odelsrett på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen fra megler/advokat. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 3 uker fra den dato medhjelperen mottar budet. Budgiver kan forlenge bindingstiden innen fristens utløp.

Undertegnede er kjent med:

- at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
- at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.
- at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medfører at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper **advokat Andreas S. Christensen** til å begjære skjøte/adkomstokument utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Budgiver(e)

Navn (Budgiver 1)		Fødselsnr (11 siffer)	Navn (Budgiver 2)		Fødselsnr (11 siffer)
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil	Telefon privat	Telefon arbeid	Mobil
E-postadresse			E-postadresse		
Adresse			Postnr.	Poststed	

Underskrift

Jeg/vi er innforstått med at budet er bindende og aksepterer de salgsvilkår som gjelder for salget.

Sted og dato

Underskrift, budgiver 1

Underskrift, budgiver 2

Før du innleverer bud. må nedenstående nøye gjennomgå:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- Medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom kjøperen ikke har reist søksmål om prisavslag innen to måneder regnet fra forfallstidspunktet for kjøpesummen, skal den tilbakeholdte del av kjøpesummen ikke lenger holdes tilbake. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsleiligheter. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.

Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen på oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distrikt eiendommen er.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Andre heftelser enn pengeheftelser som har prioritet ved siden av eller etter saksøkerens krav, overtas av kjøperen utenfor kjøpesummen hvis den ikke er satt til side. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene finnes i kap 11 og kap 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.