



OPPSAL: Rekkehus over tre plan i rolig, barnevennlig strøk

ADRESSE: Eftasåsen 30, 0687 Oslo
Andelsnummer 25 i Bjartkollen borettslag

BRA / P-ROM: 130 m² / 118 m²

PRISANTYDNING: Kr. 7 500 000,-
Fellesgjeld kr. 959 000,-
Omkostninger kr. 1 170,-
Totalpris: kr. 8 460 170,-

MEGLERE:

Adv. Torolv Sundfør
Tlf. 924 10 200
ts@sgb.no

Adv. Malin Fritzøe Østman
Tlf: 901 06 128
mfo@sgb.no

ADRESSE

Eftasåsen 30, 0687 Oslo

MATRIKSEL, TYPE OG EIERFORM

Andelnr. 25. i Bjartkollen Borettslag, med org.nr. 950 127 481.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 01.09.2023, rapportdato 25.10.2023.

Markedsverdi: kr. 7 500 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Ellen Nina Lind og Klaus Kryhlmann

BELIGGENHET

Bjartkollen borettslag ligger idyllisk til på Oppsal i Oslo kommune. Borettslaget ligger rett ved Østmarka og består av 120 boenheter fordelt på firemannsboliger og rekkehus. Det er lekeplasser og turmuligheter i umiddelbar nærhet, samt kort vei til t-bane, badevann og andre fasiliteter.

Servicetilbudet er godt med følgende senter i nærheten: Oppsal, Bryn og Tveita. Det er også flere barnehager i nærheten. Kort vei til Oppsal barne- og ungdomsskole, samt Skøyenåsen ungdomsskole. Østmarka ligger like ved med rike turmuligheter, badevann og lysløyper. Det er også kort avstand til Østensjøvannet med flotte turområder og yrende fugleliv.

ADKOMST OG OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Adkomst fra offentlig vei via fellesarealer. Det er gangavstand til Ulsrud og Oppsal T-banestasjon. Nærmeste bussholdeplass ligger bare et par minutters gange fra boligen i Hellerudveien. Her har man buss nr. 79 mellom Grorud og Skullerud/Holmlia eller buss nr. 76 mellom Helsfyr T-bane og Hauketo. I tillegg har man buss nr. 61 B mellom Bøler og Tveita fra holdeplass i Vetlandsveien, samt buss nr. 78 B, Østensjø Ring, mellom Bryn, Manglerud og Oppsal. Det går også nattbuss N3 til Oppsal. Egen flybuss stopper også i Hellerudveien med direkte adgang til Gardermoen.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

6 373,3 kvm felles eiet tomt for hele borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med beplantning, blomster, busker, trær, sittegrupper, lekeplasser m.m.

AREAL

Primærom: 118 kvm, Bruksareal: 130 kvm

I tillegg disponerer boligen tre boder.

Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

INNHold

Rekkehuset består av tre etasjer og inneholder følgende:

Etasje 2: gang, soverom, soverom 2 og bad.

Etasje 1: entré, stue og kjøkken.

Kjeller: kjellerstue og vaskerom.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke overens med dagens bruk. Rom gitt betegnelse «disponibelt rom» i opprinnelige byggetegninger er delt og tatt i bruk som kjellerstue og dels som bod.

BESKRIVELSE

Rekkehus over 3 plan beliggende i et etablert boligområde på Oppsal. Boligen er fra 1963, og bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

STANDARD

Rekkehus over 3 plan fra 1963. For øvrig vises det til tilstandsrapporten for et sammendrag av boligens tilstand.

Utvendig:

Taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

Lakkerte nedløp og beslag i stål.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Prosjektet med rehabilitering av fasader og utskiftning av vinduer/dører er ferdigstilt i juni 2022.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-3ags glass fra år 2020.

Dører 2:

Bygningen har malt balkongdør i tre fra 2020.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør.

Karmene i fører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene er gitt TG 2 og det må påregnes vedlikehold.

Balkonger, terrasse og rom under balkonger:

Markterrasse.

TG 2: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det må påregnes vedlikehold.

Utvendige trapper:

Utvendige trapper i trekonstruksjon.

TG 3: Det er ikke montert rekkverk, noe som må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000- 50 000,-

Innvendig:

Overflater:

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 2: Det er påvist skader på overflater. Det ble registrert defekter på overflater. Det ble registrert knirk i gulv. Overflatene er av eldre dato. og innvendig tak har malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Målt høydeforskjell mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Det ble registrert knirk i gulv.

Høydeavvik på 12 mm over 2 meter og 17 mm over hele rommet i kjellerstuen.

Høydeavvik på 5 mm i 1 soverom og gang i 2 etg. Høydeavvik på 5 mm i 1 stue og 8 mm i kjøkken i 1 etg.

Radon:

Det er ikke fremvist dokumenter på radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. TG 2.

Peis og ildsted:

Boligen har mursteinspipe. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten i 2021 ifølge årsberetningen.

TG 2: Det er påvist riss i overflate. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. I 2. etg. er pipen tapetsert på en side. Det ble registrert riss i pipe. Oljekamin kan kun benyttes med bioolje. Dokumentert service på oljekamin finnes ikke.

Rom under terreng:

Hulltaking er ikke foretatt, da dette er et tvangssalg. Fra vedtektene refereres: «Kjelleren er opprinnelig bygd som råkjeller, der murgulvet sørger for at fuktighet fordamper.

Innredning av kjeller som boareal skjer på eget ansvar og risiko, jf. punkt 5-3 i vedtektene om utbedringsansvar og erstatning. Andelseier må påse at materialer brukt i kjeller er diffusjonsåpne, at alle ventiler holdes åpne, osv. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere beboer som først tok kjelleren i bruk til ordinært boareal.»

TG 2: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrening inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv. Det var utslag ved bruk av fuktindikator på vegger og gulv.

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpning i opptrinn over 10 cm i kjellertrapp.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2: Det er påvist avvik som tilser at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom:

Etasje 2: Bad:

Generelt:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon eller bilder.

TG 3: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: Over 300 000,-

Eier har opplyst at det har vært en vannlekkasje på baderommet etter at tilstandsrapporten ble utarbeidet. Eier har vært i kontakt med et fagkyndig selskap som har opplyst at det må føres et kamera inn i røret for å undersøke om røret er kollapset. Dersom røret er kollapset må strukturen i bygget åpnes. Dersom det ikke er kollapset, kan det benyttes trykk for å fjerne blokaden.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk i og utenfor badet. Hulltaking er ikke foretatt, da dette er et tvangssalg.

TG 3: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Våtrommet må totalrenoveres. Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Kjeller/Vaskerom:

Generelt:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

TG 3: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 – 300 000,-

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk i og utenfor badet. Hulltaking er ikke foretatt, da dette er et tvangssalg. TG 2.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

TG 2: Det er registrert bruksslitasje på innredningen.

Avtrekk:

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TG 2: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger av kobber.

TG 3: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Stoppekranen er montert under skapinnredning i vaskerom i kjeller og er ikke tilgjengelig.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det må etableres tilgang til stoppekran. Kostnadsestimatet er kun for å gjøre stoppekran tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000,-

Det vises til opplysninger om vannlekkasje under punktet om våtrom ovenfor.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern.

TG 3: Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved bruk av servant. Det er svært lite avrenning ved samtidig tapping i utstyr. Det ble registrert rennemerker etter rust, samt malingsflass på rør i 2. etg. Det ble registrert treg avrenning fra servant på bad i 2. etg., samt at vann kommer fra sluk til badegulv ved samtidig tapping fra servant og badekar. Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Kostnadsestimat: 50 000 – 100 000,-

Det vises til opplysninger om vannlekkasje under punktet om våtrom ovenfor.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2: Det ble ikke registrert klaffventil i bod 2. etg.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Årstall: 2004.

TG 2: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er samlet gitt tilstandsgrad 3. Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år, anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimat er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført kontroll, må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere redegjørelse.

Kostnadsestimat: 10 000- 50 000

Branntekniske forhold:

Brannslukningsapparat brannslange i kjøkkenskap og røykvarsler i 1. og 2. etg. Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat i 2013.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:

Rehabilitering av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017 ifølge opplysninger gitt i årsberetningen.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Terrengforhold:

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG 3: Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 – 100 000,-

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra 1963. Alle avløpsrør (dvs. bunn- og uttrekksledninger) ble renoverert innvendig med strømpetrekking i 2017 ifølge vedtak i ekstraordinær generalforsamling 11.05.2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1963. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alle vanninnlegg er byttet frem til stoppekran ifølge vedtak i ekstraordinære generalforsamling 11.05.2015.

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

Oljetank:

Eventuell oljetank er frakoblet. Det er ukjent for meg om det har vært tilknyttet dagtank eller oljetank til oljekaminen. Det anbefales ytterligere undersøkelser med hensyn til om det har vært nedgravd oljetank på eiendommen. TG 2.

Ifølge opplysninger fra eier har det aldri vært nedgravd oljetank på eiendommen.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår: 1963. Grunnmur i betong. Taktekkingen er av pappshingel. Lakkerte nedløp og beslag i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Prosjektet med rehabilitering av fasader og utskiftning av vinduer/dører er ferdigstilt i juni 2022. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Markterrasse. Utvendige trapper i trekonstruksjon.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

REHABILITERING

Ifølge opplysninger fra forretningsfører er det p.t. ikke planlagt større rehabilitering- eller vedlikeholdsprosjekter ut over det som ligger under ordinært forefallende vedlikehold.

PARKERING

Det tilhører ikke parkeringsplass til boligen. Borettslaget har 42 biloppstillingsplasser som blir fordelt etter venteliste med prioritet for andelseiere uten garasje. Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

FYRING/OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter kr. 8 924,- pr. måned.

Felleskostnader inkluderer fellesutgifter kr 8 622,- og eiendomsskatt kr 302,-.

FELLES FORMUE

Andel av felles formue utgjør kr. 28 540,- pr. 31.12.2022.

FELLESJELD

Andel av fellesgjeld utgjør kr. 959 000,- pr. 01.09.2023.

LÅNEVILKÅR FELLESGJELD

I henhold til opplysninger fra forretningsfører, har borettslaget følgende lån:

- Ett lån i Obos-banken. Annuitetslån. Restsaldo på kr. 112 164 426,-. Restløpetid på 26 år og 8 mnd. 12 terminer pr. år. Flytende rente på 4,80 %.

Andel fellesgjeld for denne andelen utgjør kr. 959 000.

Det tas forbehold om endringer. Det er ikke IN-ordning i borettslaget.

UTLEIE

Følger Borettslagslova §§ 5-5 og 5-6, samt borettslagets vedtekter pkt. 4-2.

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

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 opptil 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.

DYREHOLD

Dyrehold tillates iht. borettslagsloven. På generelt grunnlag er det viktig at kjæledyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere og at reglene for dyrehold listet under følges:

Følgende regler gjelder for dyrehold i borettslaget:

- Hund skal alltid holdes i bånd og borettslagets område skal ikke benyttes som lufteområde.
- Eier er ansvarlig til å fjerne ekskrementer fra veier, plener o.l.
- Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk utover hva man kan forvente, eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer utover hva som er rimelig, skal eier iverksette tiltak for å imøtekomme klager.
- I en situasjon der øvrige beboere opplever dyret som truende eller at regelverket ikke overholdes, vil styret etter skriftlig advarsel kunne kreve at dyret fjernes fra borettslaget.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS.

BORETTSLAGET

Borettslaget består av totalt 120 andelsleiligheter. Borettslaget var innflyttingsklart i 1963, og dagens beboere er en perfekt blanding av den yngre og eldre garde.

Bjartkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 127 481, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer:

145 44 55 56

146 268 300 333

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten ble kjøpt i 1986.

OBOS prosjekt har utarbeidet energiattest datert 11.09.2023 som viser oransje C, se energiattesten for nærmere opplysninger.

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <http://bjartkollen.borettslag.net/> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Vedlikehold: Prosjektet med rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer/dører er ferdigstilt i juni 2022.

89 av andelene har garasje som følger leiligheten ved kjøp/salg. Disse andelene har et tillegg på 200 kr/mnd i felleskostnadene. Borettslaget har 42 biloppstillingsplasser som blir fordelt etter venteliste med prioritet for andelseiere uten garasje. Leie for biloppstillingsplass er kr 100/mnd. Garasjekomiteen tar ikke gebyr for venteliste/tildeling av biloppstillingsplass. Det er etablert to felles ladeplasser for el-bil på tidligere utleide biloppstillingsplasser.

Oversikt større vedlikehold og rehabilitering i regi av borettslaget:

2022 Rehabilitering av fasader ferdigstilt. Alle biloppstillingsplassene klargjort for elbillading. En rekke trær er blitt felt på flere steder.

2021 Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 pågikk i 2021 og ferdigstilles i 2022. Brudd i vannledning ved Tyristubbveien 41 og omfattende arbeider med rehabilitering av vannlekkasje. Planlegging av elbil-lading. Oppgradering av lekeplassen. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten.

2020 Reparert ødelagt støyskjerm ut mot Ytre ringvei/Hellerudveien. Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 med bytte av eksisterende isolasjon (10 cm) og økt med 10 cm ny isolasjon, kledninger, vinduer inkl. kjellervinduer, kjellerdører, terrassedører. Beboere har i tillegg som opsjon kunnet velge isolering av grunnmur, innsetting av et forenklet ventilasjonssystem med varmeregulering i yttervegg, utskifting av ytterdører og utelamper. Det har også vært opsjon å sette inn nye kjellervinduer og bytte til større kjellervinduer. Maling av alle garasjer utført på dugnad av de som har garasje.

2019 Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering. Ny støttemur og reparasjon av mur ved Eftasåsen 38-40. Utbedring av råteskader. Gjort om to biloppstillingsplasser til ladeplass for elbil. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Rehabilitering av grøntområder etter dreneringsarbeidene. Byttet til ny T-We boks II dekodere i henhold til TV-avtale.

2018 Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering og gjennomført 1-års befarings. Utbedring av større skader på bygningene. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Ny lekeplass med apparater for de minste. Forbedret brannvarsling i firemannsboligene og installasjon av kompakte brannslanger til alle beboere som ikke har motsatt seg dette. Ny plassering av postkassestativer og nye postkasser til alle.

2017 Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017. Fotballbanen ble oppgradert og vi fikk et bordtennisbord i Lilleskogen. Flere steder ble det satt opp rekkverk. En hel endevegg og noen bærende konstruksjoner er skiftet på grunn av råte. Firemannsboligene fikk nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene, og isolasjon på loftene ble dekket over. Vi har byttet bredbåndleverandør og fått lagt inn fiber i alle boenhetene.

2016 Grunnet forestående rehabiliteringsarbeider, har en del vedlikehold blitt utsatt noe de siste 2 år med begrunnelse i kostnadseffektivitet. Dette betyr at 2016 har vært et hektisk år med rehabilitering og vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Noe av arbeidet har blitt gjennomført/ ferdigstilt våren 2017. Styret hadde en kort gjennomgang av dette arbeidet på generalforsamlingen 23/5-17. Stikkord: Bytte av mur i Snipp-Møllers vei, utbedring av pipene i firemannsboligene, utbedring av mur i Eftasåsen 48-52 og fjerning av en del vegetasjon. I tillegg er det gjort punktvis utbedringer i garasjeanlegget av sikkerhetsmessige årsaker.

2015 Det ble konstatert brudd på kloakkledning ved Tyristubbveien 41, og denne ble

hasteutbedret. Som en følge av kloaklekkasjen var kjelleren i Tyristubbveien invadert av rotter, og tiltak ble gjennomført for å sikre at dette ikke skal skje igjen. Det har gjennom 2015 blitt innrapportert 5 taklekkasjer som alle har blitt midlertidig utbedret i påvente av takrehabilitering. I tillegg er det byttet 10 vinduer som har vært i så dårlig forfatning at de ikke kunne benyttes og/eller medførte vannskader på veggkonstruksjonen. Grunnet råteskade på bærende konstruksjoner ble 5 utkragede balkonger utbedret i Tyristubbveien / Snipp Møllers vei. Det er også utført utbedring av betydelige råteskader på andre trekonstruksjoner (vegg, stolpe, trapp) ulike steder i borettslaget.

2014 Gammel, nedgrodd sandkasse ved firemannsboligene fjernet og erstattet med gressplen. Sklie i Lilleskogen kappet opp/fjernet og huskestativ tatt ned – begge av sikkerhetshensyn. Utbedret råtten trapp i Snipp Møllers vei.

2014 Styret har arbeidet videre med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt, og flere taklekkasjer (entretak og rundt piper) ble tettet i forbindelse med tilstandsundersøkelsen utført av Multiconsult.

2013 Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat). Styret arbeidet med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt.

2012 Forprosjekt til rehabiliteringsprosjekt ble igangsatt.

2011 Dreneringsarbeidet i Eftasåsen 54-60 ble ferdigstilt. Noen gamle og råtne trær ble fjernet.

2010 Montert og skiftet lekestativ på indre lekeområde. Hugget og fjernet noen trær.

2009 Malt samtlige hus i borettslaget. Gjennomgått og sjekket panel før maling og byttet ut disse. Skiftet takpapp og lister på utvalgte inngangspartier. Byttet samtlige dekodere til HD dekodere samt oppgradert alle leiligheter med internett-tilgang.

2008 Vask av gule og grå rekkehus. 2 større lekkasjer er oppdaget og utbedret. 2 nye søppelplasser er satt opp. Ny støttemur i Tyristubbveien 42-48. Ettersyn av samtlige brannvarslingsutstyr. Rehabiliteret 2 uteplasser.

2007 Vasket alle grå rekkehus i Tyristubbveien langs med Hellerudveien. Oppgradert uteområdet ved Tyristubbveien 39/41. Rehabiliteret kjeller vedrørende rotteinvasjon. Fullført oppussing av alle trappeoppganger og kjellere i 4-mannsboligene.

2006 Malt resten av de røde husene. Ny støttemur Eftasåsen 46-52. Nye tak i Tyristubbveien 19-23. Pusset opp fellesarealet i alle 4-mannsboligene. Utarbeidet tre- og beplantningsplan.

2005 Røde rekkehus i Eftasåsen er malt. Ny støttemur i Snipp Møllers vei Skiftet tak i Tyristubbveien 24.

2004 Alle gule hus og garasjene malt

2003 Borettslaget er brannsikret. Endevegger er skiftet. Tak på 4-mannsbolig i Tyristubbveien 22 er skiftet.

2002 Samtlige grå hus beiset

2001 Skiftet inngangsparti i 4-mannsboligene.

2000 Drenering rundt Tyristubbveien 23. Tak på inngangspartier ble reparert. Utvendig panel skiftet der nødvendig. Drenert i Eftasåsen 62-68, Eftasåsen 54-58 og Tyristubbveien 48. Alle røde rekkehus malt.

1999 Malt vinduer på røde hus.

Inngangspartier er reparert. Montert takrenner og nedløpsrør. Nye porter på garasjene.

1998 Alle gule hus er malt.

1997 Støyskjerm mot Hellerudveien. Skiftet panel på en del inngangspartier i gule hus.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligereinformasjon rundt regulering, konferer megler.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, tinglysningsgebyr kr 585, samt registrering av pantedokumenter à kr 585,-.

Til illustrasjon på total kjøpesum, legges også andel fellesgjeld til den totale kostnaden.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 7 500 000,-.

Prisantydning	Kr.	7 500 000	,-
Fellesgjeld	Kr.	959 000	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	585	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	585	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	8 460 170	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr. 1 572 507 for inntektsåret 2021.

Som sekundærbolig kr. 5 661 024 for inntektsåret 2021.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, agGreal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

EIENDOMSSKATT

Innkrevningsetaten har opplyst om at det er utskrevet kr 1 209 o eiendomsskatt for denne andelen i 2023.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

FORSIKRING

Borettslaget er forsikret i Gjensidige forsikring, med polisenummer 60950127481. Forsikring gjelder kun bygget. Forsikring av innbo/løsøre må forsikres av den enkelte andelseier.

HEFTELSER

Det er ingen heftelser og rettigheter registrert på andelen. Det er følgende heftelser og rettigheter registrert på borettslaget:

13.04.1962 – Dokumentnr. 4563 – Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.1966 – Dokumentnr. 381 – Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.1971 – Dokumentnr. 5719 – Fellesobl. For bor.innsk.
Beløp: NOK 2 308 000
Panthaver: Oslo Bolig og Sparelag AL
Løpenr. 1087017
Prioritet etter obligasjon(er) til Husbanken og/eller andre banker og kredittinstitusjoner
Uten opptrinnsrett
Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1987 – Transport av panthaver
Fra: Andelseierne i borettslaget
Løpenr. 1086915
Til: Oslo bolig og sparelag AL
Løpenr. 1087017

03.06.2016 – Dokumentnr. 495023 – Pantedokument
Beløp: NOK 74 050 000
Panhaver: Obos-banken AS
Org.nr. 911 968 884
Uomsettelig
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

15.04.2020 – Dokumentnr. 2331513 – Pantedokument
Beløp: NOK 63 300 000
Panthaver: Obos-banken AS
Org.nr. 911 986 884
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

19.08.1960 – Dokumentnr. 9855 – Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: knr: 0301 gnr: 146 bnr: 262

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer forkjøpsrett. Vedtektene lyder:

3.-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

ERVERVERS BEGRENSNING

Det opplyses om at kjøper kun kan være fysisk person. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Styret skal godkjenne overdragelsen etter vedtektene § 2-2, 2. ledd. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig tilknyttet, med private stikkledninger til eiendommen.

ODEL

Nei.

ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C. Energiattest ligger vedlagt.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangssalgloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangssalgvedtaket i tvangssalgvedtakslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

Tvangssalg gjelder tvangsoppløsning av sameie etter sameieloven § 15. Ved tvangsoppløsning av sameie har sameierne rett til å få sitt bud prioritert etter ellers like vilkår. Dette må skje før tingretten stadfester eksisterende bud. Etter at tingretten har stadfestet et bud, har en sameier ikke lenger beskrevne rettigheter i behold.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon

på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon.

Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst

Plantegning

Grunnbokutskrift

Energiattest

Boligopplysninger fra forretningsfører med tilhørende dokumenter

Ferdigattest

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-10331

Til advokat Torolv Sundfør, tlf. 924 10 200, e-post: ts@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Eftasåsen 30, 0687 Oslo. Andelsnr. 25 i Bjartkollen borettslag i Oslo kommune.

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

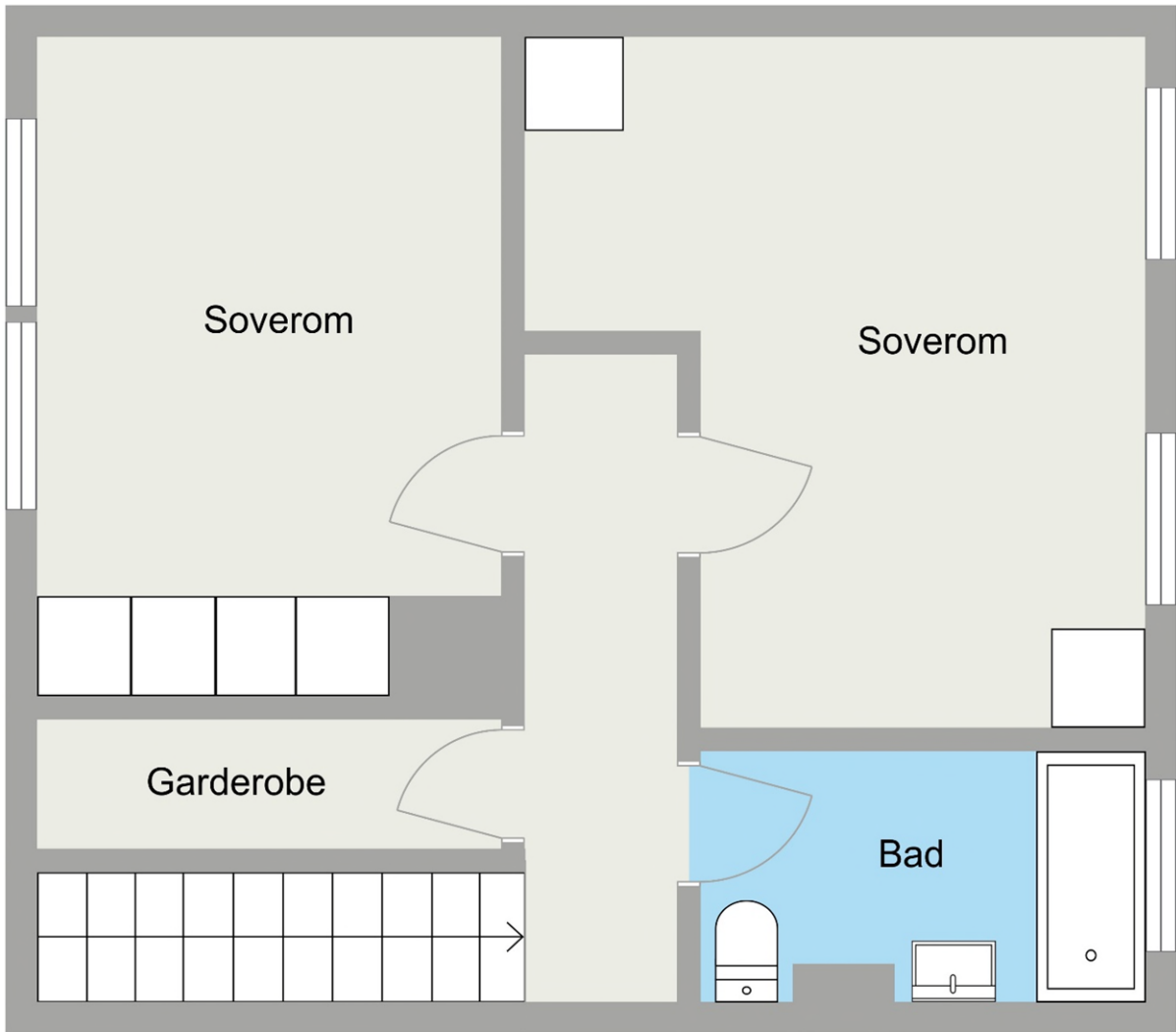
Mobil:.....

E-post:

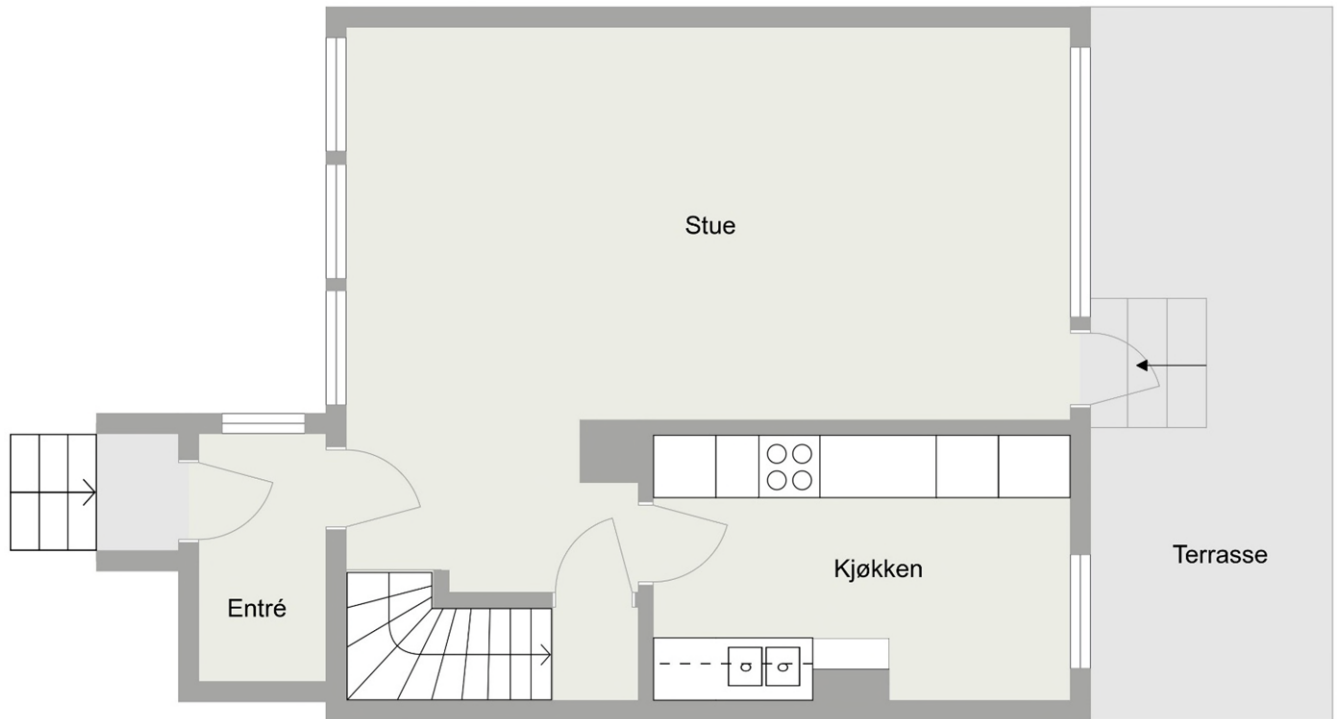
E-post:

Signatur:

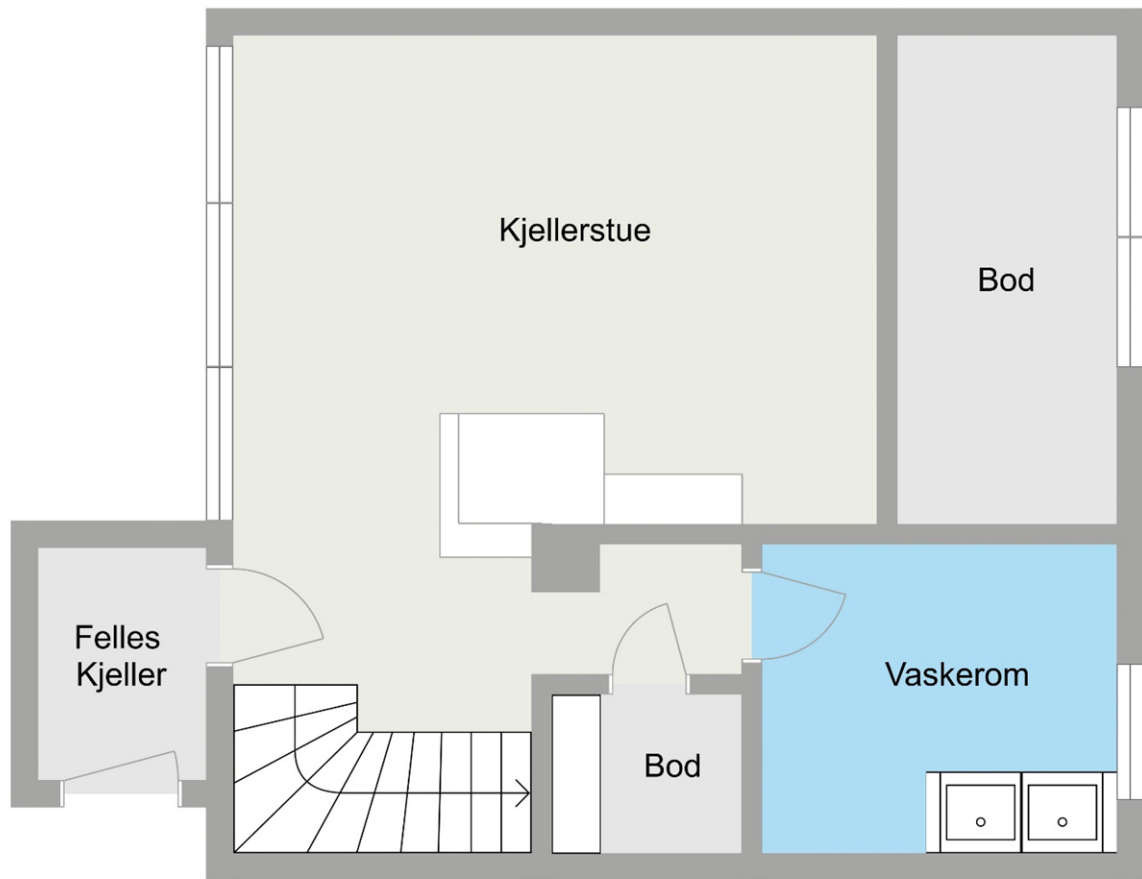
Signatur:



2. etg.



1. etg



U.etg



















Tilstandsrapport

📍 Eftasåsen 30, 0687 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 146, bnr. 300

Andelsnummer 25

Markedsverdi

7 500 000

Areal (BRA): Rekkehus 130 m²



Befaringsdato: 01.09.2023

Rapportdato: 25.10.2023

Oppdragsnr.: 15064-1097

Referansenummer: KB4701

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



BNA

Gyldig rapport
25.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Viken.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.



Rapportansvarlig



Tom Gunnar Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tom@bnanalyse.no
920 34 476

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel.
Lakkerte nedløp og beslag i stål
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Prosjektet med rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer/dører er ferdigstilt i juni 2022.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Markterrasse
Utvendige trapper i trekonstruksjon

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten i 2021 i følge årsberetningen.
Fra vedtektene refereres: "Kjelleren er opprinnelig bygd som råkjeller, der murgulvet sørger for at fuktighet fordampes. Innredning av kjeller som boareal skjer på eget ansvar og risiko, jf. punkt 5-3 i vedtektene om utbedringsansvar og erstatning. Andelseier må påse at materialer brukt i kjeller er diffusjonsåpne, at alle ventiler holdes åpne, osv. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere beboer som først tok kjelleren i bruk til ordinært boareal."
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.

Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk i og utenfor badet. Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk i og utenfor badet. Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
El. skap plassert i kjeller.
Brannslukningsapparat, brannslange i kjøkkenskap og røykvarsler i 1. og 2. etg.
Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat) i 2013.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017 i følge opplysninger gitt i årsberetningen.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Eiendommen er flat
Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Utvendige avløpsledninger er fra 1963. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type.
Utvendige vannledninger er fra 1963. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eventuell oljetank er frakoblet. Det er ukjent for meg om det har vært tilknyttet dagtank eller oljetank til oljekaminen.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	130 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	130 m ²
Totalpris	8 450 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 2	43	41	2
Etasje 1	46	46	0
Kjeller	41	31	10
Sum	130	118	12

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Rom gitt betegnelse disponibelt rom på opprinnelige byggetegninger er delt og tatt i bruk dels som kjellerstue og dels som bod.

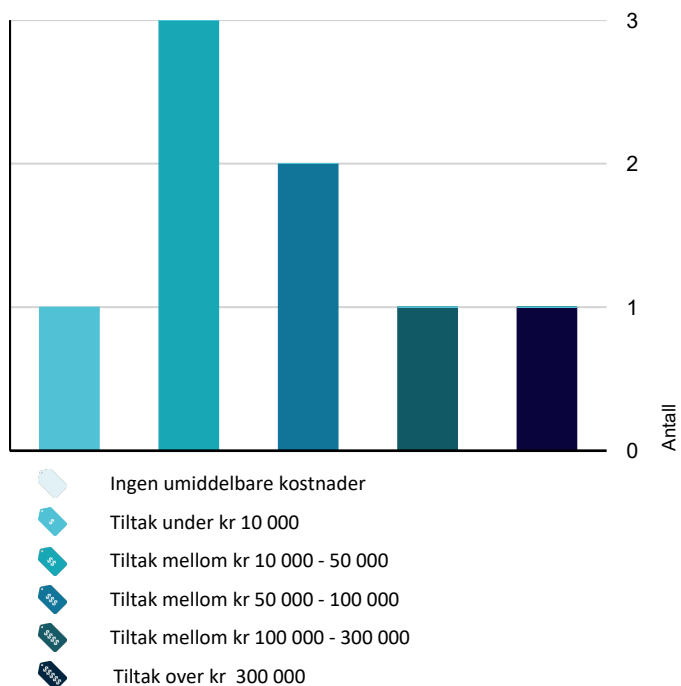
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Rapporten er avholdt på oppdrag for Advokatfirmaet SGB Storløkken AS, eier er følgelig ikke vår oppdragsgiver. Hvis rapporten brukes av eier eller andre i forbindelse med salg og/eller belåning etter avhendingsloven, kan dette ikke gjøres med ansvar for BNAlyse AS eller dets tilknyttede takstingeniører.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

- TG 3** **STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.
 - Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**
- Våtrom > Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kostnadsestimat: Over 300 000**
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad** [Gå til side](#)
Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
- Kostnadsestimat: Under 10 000**
- Våtrom > Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**
- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.
Stoppekranen er montert under skapinnredning i vaskerom i kjeller og er ikke tilgjengelig.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved bruk av servant.
Det er svært lite avrenning ved samtidig tapping i utstyr.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble registrert rennemerker etter rust samt malingsflask på rør i 2. etg.
Det ble registrert treg avrenning fra servant i bad 2. etg. samt at vann kommer fra sluk til badegulv ved samtidig tapping fra servant og badekar.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El. skap plassert i kjeller.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist skader på overflater.

Det ble registrert defekter på overflater. Det ble registrert knirk i gulv.
Overflatene er av eldre dato.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det ble registrert knirk i gulv.
Høydeavvik på 12 mm over 2 meter og 17 mm over hele rommet i kjellerstuen.
Høydeavvik på 5 mm i 1 soverom og gang i 2. etg.
Høydeavvik på 5 mm i 1 stue og 8 mm i kjøkkenet i 1. etg.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad i NGU sitt radon aktsomhetskart.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist riss i overflate.
Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.

I 2. etg er pipen tapetsert på 1 side.
Det ble registrert riss i pipe.
Oljekamin kan kun benyttes med bioolje.
Dokumentert service på oljekamin finnes ikke.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.
Det var utslag ved bruk av fuktindikator på vegger og gulv.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpning i opptrinn over 10 cm i kjellertrapp.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det ble registrert bruksslitasje på innredningen.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det ble ikke registrert klaffventil i bod 2. etg.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

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

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

! **Tomteforhold > Oljetank** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent for meg om det har vært tilknyttet dagtank eller oljetank til oljekaminen.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1963

Kommentar

I følge Norges Eiendommer

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Årstall: 2017

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Nedløp og beslag

TG 1

Lakkerte nedløp og beslag i stål

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning. Prosjektet med rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer/dører er ferdigstilt i juni 2022.

Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer

TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører - 2

TG 1

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold. Tidspunkt for utskifting av dør nærmer seg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Markterrasse

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold. Tidspunkt for utskifting av trevirke/trepaneler nærmer seg.

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trapper i trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av furu, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Det ble registrert defekter på overflater. Det ble registrert knirk i gulv. Overflatene er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflatene fornyes/utbedres.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert knirk i gulv.

Høydeavvik på 12 mm over 2 meter og 17 mm over hele rommet i kjellerstuen.

Høydeavvik på 5 mm i 1 soverom og gang i 2. etg.

Høydeavvik på 5 mm i 1 stue og 8 mm i kjøkkenet i 1. etg.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

TG 2

Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad i NGU sitt radon aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten i 2021 i følge årsberetningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i overflate.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

I 2. etg er pipen tapetsert på 1 side.

Det ble registrert riss i pipe.

Oljekamin kan kun benyttes med bioolje. Dokumentert service på oljekamin finnes ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Rom Under Terreng

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Fra vedtektene refereres: "Kjelleren er opprinnelig bygd som råkjeller, der murgulvet sørger for at fuktighet fordamper.

Innredning av kjeller som boareal skjer på eget ansvar og risiko, jf. punkt 5-3 i vedtektene om utbedringsansvar og erstatning. Andelseier må påse at materialer brukt i kjeller er diffusjonsåpne, at alle ventiler holdes åpne, osv. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere beboer som først tok kjelleren i bruk til ordinært boareal."

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg. Det var utslag ved bruk av fuktindikator på vegger og gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpning i opptrinn over 10 cm i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon og bilder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 3

Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk i og utenfor badet. Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking. Kostnadsestimatet gjelder kun for hulltaking.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

Generell

! TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Det ble ikke registrert forhøyde verdier ved fuktsøk i og utenfor badet. Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at konstruksjonen kontrolleres med hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert brukslitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. For å fa TG1 eller TG 0 må det foretas utbedringer/utskiftinger.

Avtrekk

! TG 2

Det er naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 3

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Stoppekranen er montert under skapinnredning i vaskerom i kjeller og er ikke tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimatet er kun for å gjøre stoppekran tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

! TG 3

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tilbakeslag av avløpsvann i sluk ved bruk av servant.
- Det er svært lite avrenning ved samtidig tapping i utstyr.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Det ble registrert rennemerker etter rust samt malingsflass på rør i 2. etg.

Det ble registrert treg avrenning fra servant i bad 2. etg. samt at vann kommer fra sluk til badegulv ved samtidig tapping fra servant og badekar.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert klaffventil i bod 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

TG 3

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

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

El. skap plassert i kjeller.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)

Ukjent. Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjonen er dermed begrenset.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent. Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjonen er dermed begrenset.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent. Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjonen er dermed begrenset.
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent. Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjonen er dermed begrenset.
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent. Oppdraget er et tvangssalg og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el.kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukningsapparat, brannslange i kjøkkenskap og røykvarslere i 1. og 2. etg. Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat) i 2013.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei Brannslukningsapparatet er 10 år, men det er utført service i 2023.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 1

Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017 i følge opplysninger gitt i årsberetningen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak. Tilstandsgrad er angitt med bakgrunn i alder på skjult konstruksjon.

Terrengforhold

TG 3

Eiendommen er flat

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige avløpsledninger er fra 1963. Alle avløpsrør (dvs. bunn- og uttrekksledninger) ble renoveret innvendig med med strømpetrekking i 2017 i følge vedtak i ekstraordinær generalforsamling 11.05.2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1963. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alle vanninnlegg er byttet fram til stoppekran i følge vedtak i ekstraordinær generalforsamling 11.05.2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

TG 2

Eventuell oljetank er frakoblet. Det er ukjent for meg om det har vært tilknyttet dagtank eller oljetank til oljekaminen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ukjent for meg om det har vært tilknyttet dagtank eller oljetank til oljekaminen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser med hensyn til om det har vært nedgravd oljetank på eiendommen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

130 m²/118 m²

Rekkehus: Gang, Garderobe, 3 Soverom, Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Kjellerstue, 3 Bod, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 8 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

8 450 000

Tillegg for andel fellesformue	+	28 540
Frادrag for andel felles gjeld	-	959 000

Konklusjon markedsverdi

7 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tyristubbeveien 71 ,0687 OSLO 124 m ² 1963 3 sov	22-03-2022	7 100 000	7 900 000	983 000	8 883 000	71 637
2 Kampheimveien 27A ,0685 OSLO 110 m ² 1954 3 sov	10-10-2022	7 800 000	7 600 000	113 000	7 713 000	70 118
3 Eftasåsen 46 ,0687 OSLO 122 m ² 1963 3 sov	09-05-2022	7 300 000	7 510 000	977 000	8 487 000	69 566
4 Eftasåsen 53 ,0687 OSLO 128 m ² 1964 3 sov	03-05-2023	6 990 000	6 900 000	1 006 000	7 906 000	61 766

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	103 464
Eiendomsskatt	Kr.	3 624
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	107 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 250 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 250 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	5 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	5 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje 2	43	41	2	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Garderobe
Etasje 1	46	46	0	Entré , Stue , Kjøkken	
Kjeller	41	31	10	Kjellerstue , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	130	118	12		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom gitt betegnelse disponibelt rom på opprinnelige byggetegninger er delt og tatt i bruk dels som kjellerstue og dels som bod.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Vinduene i kjeller tilfredsstill ikke krav til rømning, Åpningen i rømningsvindu må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.. Boligen er bruksendret uten byggemelding til kommunen. Det er derfor ikke foretatt noen profesjonell vurdering som er ansvarsbelagt med hensyn til om bruksendringene er i henhold til gjeldende forskrifter og lovverk. Det stilles bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. ved bruksendring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2023	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent
	v/Malin Fritzøe Østman	
	Ellen Nina Lind	Eier
	Klaus Kryhlmann	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	146	300		0	6373.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eftasåsen 30

Hjemmelshaver

Bjartkollen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1025/BJARTKOLLEN BORETTSLAG	950127481	1025	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Sigrun Kryhlmann (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	100	19 900	28 540 31.12.2022	959 000 01.09.2023

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:		12 000
Omløpsmidler:	4 609 357	Samlet innskuddskapital:		2 881 650
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	116 679 694
Disponible midler:	3 000 754	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		119 561 344

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende sentralt på Oppsal med adkomst fra Eftasåsen. Få minutters gange til buss og t-bane. Servicetilbudet er godt, med følgende senter i nærheten: Oppsal, Bryn og Tveita. Det er flere barnehager i området. Kort vei til Oppsal barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole. Østmarka ligger like ved med lysløyper, badevann og rike turmuligheter. Kort avstand også til Østensjøvannet med flotte turområder og yrende fugleliv.

Adkomstvei

Fra offentlig vei via fellesarealer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Hageparsellen er opparbeidet med terrasse.

Felles tomt for hele borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med beplantninger, blomster, busker, trær, sittegrupper, lekeplasser m.m

Tinglyste/andre forhold

OBOS prosjekt har utarbeidet energiattest datert 11.09.2023 som viser oransje C, se energiattesten for nærmere opplysninger.

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <http://bjartkollen.borettslag.net/> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Vedlikehold: Prosjektet med rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer/dører er ferdigstilt i juni 2022.

89 av andelene har garasje som følger leiligheten ved kjøp/salg. Disse andelene har et tillegg på 200 kr/mnd i felleskostnadene.

Borettslaget har 42 biloppstillingsplasser som blir fordelt etter venteliste med prioritet for andelseiere uten garasje. Leie for biloppstillingsplass er kr 100/mnd. Garasjekomiteen tar ikke gebyr for venteliste/tildeling av biloppstillingsplass.

Det er etablert to felles ladeplasser for el-bil på tidligere utleide biloppstillingsplasser.

Bebyggelsen

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Bjartkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950127481, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

145 44 55 56

146 268 300 333

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten ble kjøpt i 1986.

Større vedlikehold i borettslaget

2022 Rehabilitering av fasader ferdigstilt. Alle biloppstillingsplassene klargjort for elbillading. En rekke trær er blitt felt på flere steder.

2021 Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 pågikk i 2021 og ferdigstilles i 2022.

Brudd i vannledning ved Tyristubbveien 41 og omfattende arbeider med rehabilitering av vannlekkasje. Planlegging av elbil-lading. Oppgradering av lekeplassen. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten.

2020 Reparert ødelagt støyskjerm ut mot Ytre ringvei/Hellerudveien.

Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 med bytte av eksisterende isolasjon (10 cm) og økt med 10 cm ny isolasjon, kledninger, vinduer inkl. kjellervinduer, kjellerdører, terrassedører. Beboere har i tillegg som opsjon kunnet velge isolering av grunnmur, innsetting av et forenklet ventilasjonssystem med varmeregulering i yttervegg, utskifting av ytterdører og utelamper. Det har også vært opsjon å sette inn nye kjellervinduer og bytte til større kjellervinduer. Maling av alle garasjer utført på dugnad av de som har garasje.

2019 Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering. Ny støttemur og reparasjon av mur ved Eftasåsen 38-40. Utbedring av råteskader. Gjort om to biloppstillingsplasser til ladeplass for elbil. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Rehabilitering av grøntområder etter dreneringsarbeidene. Byttet til ny T-We boks II dekodere i henhold til TV-avtale.

2018 Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering og gjennomført 1-års befaring. Utbedring av større skader på bygningene. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Ny lekeplass med apparater for de minste. Forbedret brannvarsling i firemannsboligene og installasjon av kompakte brannslanger til alle beboere som ikke har motsatt seg dette. Ny plassering av postkassestativer og nye postkasser til alle.

2017 Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017. Fotballbanen ble oppgradert og vi fikk et bordtennisbord i Lilleskogen. Flere steder ble det satt opp rekkverk. En hel endevegg og noen bærende konstruksjoner er skiftet på grunn av råte. Firemannsboligene fikk nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene, og isolasjon på loftene ble dekket over. Vi har byttet bredbåndleverandør og fått lagt inn fiber i alle boenhetene.

2016 Grunnet forestående rehabiliteringsarbeider, har en del vedlikehold blitt utsatt noe de siste 2 år med begrunnelse i kostnadseffektivitet. Dette betyr at 2016 har vært et hektisk år med rehabilitering og vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Noe av arbeidet har blitt gjennomført/ ferdigstilt våren 2017. Styret hadde en kort gjennomgang av dette arbeidet på generalforsamlingen 23/5-17. Stikkord: Bytte av mur i Snipp-Møllers vei, utbedring av pipene i firemannsboligene, utbedring av mur i Eftasåsen 48-52 og fjerning av en del vegetasjon. I tillegg er det gjort punktvis utbedringer i garasjeanlegget av sikkerhetsmessige årsaker.

2015 Det ble konstatert brudd på kloakkledning ved Tyristubbveien 41, og denne ble hasteutbedret. Som en følge av kloakklekkasjen var kjelleren i Tyristubbveien invadert av rotter, og tiltak ble gjennomført for å sikre at dette ikke skal skje igjen. Det har gjennom 2015 blitt innrapportert 5 taklekkasjer som alle har blitt

midlertidig utbedret i påvente av takrehabilitering. I tillegg er det byttet 10 vinduer som har vært i så dårlig forfatning at de ikke kunne benyttes og/eller medførte vannskader på veggkonstruksjonen. Grunnet råteskade på bærende konstruksjoner ble 5 utkragede balkonger utbedret i Tyristubbveien / Snipp Møllers vei. Det er også utført utbedring av betydelige råteskader på andre trekonstruksjoner (vegg, stolpe, trapp) ulike steder i borettslaget.

2014 Gammel, nedgrodd sandkasse ved firemannsboligene fjernet og erstattet med gressplen. Sklie i Lilleskogen kappet opp/fjernet og huskestativ tatt ned – begge av sikkerhetshensyn. Utbedret råtten trapp i Snipp Møllers vei.
2014 Styret har arbeidet videre med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt, og flere taklekkasjer (entretak og rundt piper) ble tettet i forbindelse med tilstandsundersøkelsen utført av Multiconsult.

2013 Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat). Styret arbeidet med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt.

2012 Forprosjekt til rehabiliteringsprosjekt ble igangsatt.

2011 Dreneringsarbeidet i Eftasåsen 54-60 ble ferdigstilt. Noen gamle og råtne trær ble fjernet.

2010 Montert og skiftet lekestativ på indre lekeområde. Hugget og fjernet noen trær.

2009 Malt samtlige hus i borettslaget.
Gjennomgått og sjekket panel før maling og byttet ut disse. Skiftet takpapp og lister på utvalgte inngangspartier.
Byttet samtlige dekodere til HD dekodere samt oppgradert alle leiligheter med internett-tilgang.

2008 Vask av gule og grå rekkehus. 2 større lekkasjer er oppdaget og utbedret. 2 nye søppelplasser er satt opp. Ny støttemur i Tyristubbveien 42-48. Ettersyn av samtlige brannvarslingsutstyr. Rehabiliter 2 uteplasser.

2007 Vasket alle grå rekkehus i Tyristubbveien langs med Hellerudveien. Oppgradert uteområdet ved Tyristubbveien 39/41.
Rehabiliteret kjeller vedrørende rotteinvasjon.
Fullført oppussing av alle trappeopp ganger og kjellere i 4-mannsboligene.

2006 Malt resten av de røde husene. Ny støttemur Eftasåsen 46-52
Nye tak i Tyristubbveien 19-23. Pusset opp fellesarealet i alle 4-mannsboligene.
Utarbeidet tre- og beplantningsplan.

2005 Røde rekkehus i Eftasåsen er malt
Ny støttemur i Snipp Møllers vei Skiftet tak i Tyristubbveien 24

2004 Alle gule hus og garasjene malt

2003 Borettslaget er brannsikret. Endevegger er skiftet. Tak på 4-mannsbolig i Tyristubbveien 22 er skiftet.

2002 Samtlige grå hus beiset

2001 Skiftet inngangsparti i 4-mannsboligene.

2000 Drenering rundt Tyristubbveien 23. Tak på inngangspartier ble reparert. Utvendig panel skiftet der nødvendig
Drenert i Eftasåsen 62-68, Eftasåsen 54-58 og Tyristubbveien 48. Alle røde rekkehus malt.

1999 Malt vinduer på røde hus.

Inngangspartier er reparert. Montert takrenner og nedløpsrør. Nye porter på garasjene.

1998 Alle gule hus er malt.

1997 Støyskjerm mot Hellerudveien.
Skiftet panel på en del inngangspartier i gule hus.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 417 524	1986

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	60950127481.			
Kommentar Fellesforsikring. Den enkelte må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Årsberetning/regnskap		Årsmøte 2023	Gjennomgått	36	Nei
Norges Eiendommer	13.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	07.09.2023		Gjennomgått	7	Nei
Protokoll fra ekst. ord. gen fors	03.03.2020		Gjennomgått	3	Nei
Energiattest	11.09.2023		Gjennomgått	7	Nei
Innkalling til ekst.ord gen.fors.	03.03.2023		Gjennomgått	0	Nei
Vedtakter			Gjennomgått	13	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

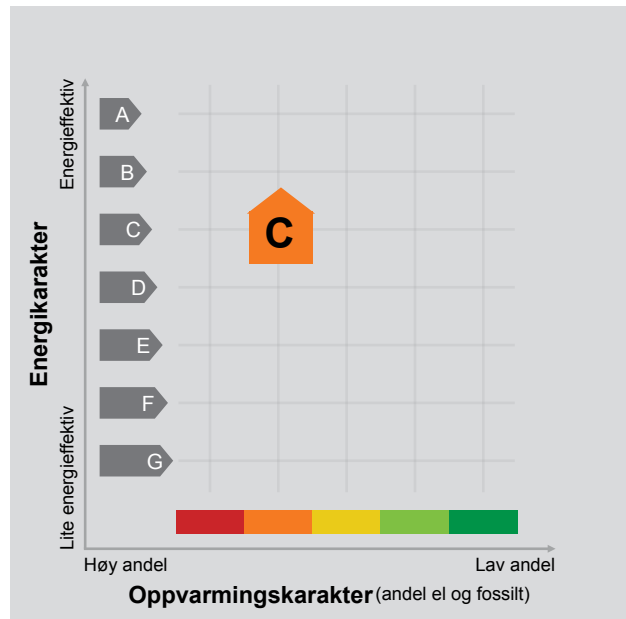
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KB4701>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eftasåsen 30
Postnummer	0687
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	146
Bruksnummer	300
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80333986
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	1db13bc7-1709-422f-a673-edaf0afa9761
Dato	11.09.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ HANNE FREDRIKSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eftasåsen 30
Postnummer: 0687
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bollnummer:
Dato: 11.09.2023 11:46:10
Energimerkenummer: 1db13bc7-1709-422f-a673-edaf0afa9761

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 146
Bruksnummer: 300
Seksjonsnummer:
Festenummer:
Bygningsnummer: 80333986

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1965

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	44 m ²
Areal tak	41 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	82 m ²
Totalt BRA	82 m ²
Oppvarmet luftvolum	197 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,27 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	61,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,39 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.3.2022
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	74,4
Ventilasjonsvarme	0,0
Varmtvann	29,8
Vifter	8,5
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
Totalt NettoEnergibehov	141,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 340 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	162,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 276 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 340 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 435 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 906 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 340 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	78,6 %
--------------------------------------	--------

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 25 i Bjartkollen Borettslag, Organisasjonsnummer 950127481

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

30.10.2023 kl. 11.12

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

30.10.2023 kl. 11.11

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/409489-1/200 09.04.2021
21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 0

OMSETNINGSTYPE: Skifteoppgjør

KRYHLMANN KLAUS

FØDT: 16.10.1960 IDEELL: 1/2

LIND ELLEN NINA

FØDT: 09.11.1955 IDEELL: 1/2

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2023/153032-1/200 10.02.2023
21:00

TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2021/409489-1/200

GJELDER:LIND ELLEN NINA

FØDT: 09.11.1955 IDEELL: 1/2

TINGRETT: OSLO TINGRETT

SAKSNR: 22-132048TVA-TOSL/09

HEFTELSE

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418032-1/201 14.12.2006

REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

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.

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.09.2023.

Boligselskap: 287 Bjartkollen Borettslag
Organisasjonsnr: 950.127.481
Andelseier: Sigrun Kryhlmann (bo)
Leieobjektnr: 1025
Adresse: Eftasåsen 30, 0687 OSLO
Andelsnummer: 25
Borettsinnskudd: kr 19.900,—
Hjemmeside: <http://bjartkollen.borettslag.net/>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 60950127481.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Godkjenning nye andelseiere: Styreleder godkjenner nye andelseiere: bjartkollen@styrerrommet.no.
- Hjemmeside: Borettslaget har egen hjemmeside med nyttig informasjon: <https://vibbo.no/bjartkollen>
- Vedlikehold: Prosjektet med rehabilitering av fasader og utskifting av vinduer/dører er ferdigstilt i juni 2022.
- Garasje: 89 av andelene har garasje som følger leiligheten ved kjøp/salg. Disse andelene har et tillegg på 200 kr/mnd i felleskostnadene.
- Parkering: Borettslaget har 42 biloppstillingsplasser som blir fordelt etter venteliste med prioritet for andelseiere uten garasje. Leie for biloppstillingsplass er kr 100/mnd. Garasjekomiteen tar ikke gebyr for venteliste/tildeling av biloppstillingsplass.
- Det er etablert to felles ladeplasser for el-bil på tidligere utleide biloppstillingsplasser.
- Bod: Bod følger leiligheten.
- Tilbygg/påbygg: Tillbygg/påbygg er utført for andelseiers regning/risiko og andelseier er ansvarlig for utbedringer/vedlikehold etc.
- Dyrehold: Undertegnet melding om dyrehold sendes styret sammen med melding om ny andelseier.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene.
- Felleskostnadene øker med 4,5 % fra 01.01.23.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208075993 A		112.164.426,-	26 år 8 md.	12		Flyt	4,80%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 8.924,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	8.622,-
Eiendomsskatt	302,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 8.924,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	254,-	23.210,-	28.540,-	997.048,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208075993	958.447,-	5.464,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 959.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2023

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem tlf.22 98 14 72 ev. pr. e-post: michael.gareth.winnem@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Bjartkollen Borettslag , 0 , e-post: bjartkollen@styrommet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.725,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.215,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.769,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørskontor).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisangivelse. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.769,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens

tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1250,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.769,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.769,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.215,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20__

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Bjartkollen borettslag org nr 950127481
vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 13.5.2013, 23.5.2017, 01.06.2021, 02.06.2022.
Endret sist 11.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Kjelleren er opprinnelig bygd som råkjeller, der murgulvet sørger for at fuktighet fordamper. Innredning av kjeller som boareal skjer på eget ansvar og risiko, jf. punkt 5-3 i vedtektene om utbedringsansvar og erstatning. Andelseier må påse at materialer brukt i kjeller er diffusjonsåpne, at alle ventiler holdes åpne, osv. Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere beboer som først tok kjelleren i bruk til ordinært boareal.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringskap 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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Felles kjellerdør skal ikke benyttes som inngangsdør til boenhetene i rekkehusene. Dette gjelder også for en eventuell utleieenhet i kjeller.

(10) Det er ikke lov å etablere trampoline på fellesskapets arealer. De beboere som ønsker det kan sette opp en trampoline på boligens disponible område slik det er definert under utemiljø del 1, avsnitt A. Beboer vil bære alt ansvar knyttet til montering, sikkerhetsløsninger, vedlikehold og bruk – også når den brukes av personer uten tillatelse.

(11) Andelseier har det tekniske og økonomiske ansvaret for vedlikehold av ventilasjon med varmeregulering i yttervegg. Andelseier har plikt til å informere kjøper om dette ved salg.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer (inkl. kjellervinduer).

(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 (inkl. kjellervinduer), herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Med ytterdør menes her felles utgangsdør i 4- mannsbolig. Med termoruter menes glasset i vinduer i tilknytning til fellesareal / oppgang.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

5-4 Utbedringsansvar og erstatning ved skade på innredet kjeller

(1) Skader som andelseier har skyld i (for eksempel at et rør har sprukket pga. frost eller mangel på rensing av sluk) eller forhold som andelseier bærer risikoen for (for eksempel ved valg av materialer eller feil begått av privat innleid håndverker): a. Andelseier må dekke alle kostnader sely, herunder også kostnader til forsikringsselskapet for å avdekke årsaken til skaden, inkl. borettslagets eventuelle

kostnader til skadesaken. Med mindre annet blir avtalt skal styret besørge utbedring av skaden på fellesarealet selv om det er andelseier som har ansvar for å betale for utbedringen.

(2) Skader hvor andelseier har ikke skyld i at selve skaden har oppstått. Alle installasjoner er gjort på en forskriftsmessig korrekt måte, og andelseier har tatt tak i skaden med en gang den oppstår, slik at selve skaden er så liten som mulig.

a. Borettslaget dekker reparasjon av skade på selve bygningen, dvs. murgulvet og eventuelle rør/ledninger samt kostnader til forsikringsselskapet for å avdekke årsaken til skaden.

b. De som har valgt å ta kjelleren i bruk til ordinært boareal, må selv bære risikoen for skade på innbo og løsøre, dvs. alle gulvbelegg og møbler som blir skadet jf borettslagets vedtekter pt. 5-3 (2). Dette gjelder uavhengig av om det er nåværende eller tidligere beboer som først tok kjelleren i bruk til ordinært boareal. Andelseier må søke til sitt eget forsikringsselskap erstatning for reparasjon/utskifting av innbo og løsøre.

(3) Skader som skyldes forhold borettslaget har risikoen for, men hvor skadeomfanget er blitt større pga. forhold andelseier har ansvaret for, f.eks. fordi andelseier har brukt feil materialer på overflater i kjeller eller andelseier ikke tatt tak i skaden med en gang den oppstår slik at selve skaden har fått et større og mer alvorlig omfang: a. Borettslagets ansvar for reparasjon av skade på bygning som nevnt i punkt 5-4 (2) over kan da bli redusert, og andelseier kan bli holdt ansvarlig for hele eller deler av skaden.

6. Felleskostnader og pantesykkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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.

6-3 Borettslagets pantesykkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 styremedlemmer og med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



REGLER OG RETNINGSLINJER FOR BEBOERE I BJARTKOLLEN BORETTSLAG

Vedtatt av generalforsamlingen 23.mai 2016, 23.5.2017, 11.05.2023.

Velkommen til Bjartkollen Borettslag!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er dette dokumentet utarbeidet. Reglene og retningslinjene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Alminnelig ro

Det skal være alminnelig ro i boenhetene fra kl. 22:00 til kl. 07:00 på hverdager, fra kl. 22:00 til kl. 10:00 på lørdager/søndager, og det oppfordres til ro på helligdager. Det anmodes generelt om å vise hensyn ved støyende aktiviteter.

Dyrehold

Dyrehold tillates iht. borettslagsloven. På generelt grunnlag er det viktig at kjæledyret ikke er til sjenanse for øvrige beboere og at reglene for dyrehold listet under følges.

Følgende regler gjelder for dyrehold i borettslaget:

- Hund skal alltid holdes i bånd og borettslagets område skal ikke benyttes som lufteområde.
- Eier er ansvarlig til å fjerne ekskrementer fra veier, plener o.l.
- Dersom det innkommer berettigede klager fra andelseiere over lukt, bråk utover hva man kan forvente, eller at dyreholdet på annen måte sjenerer naboer utover hva som er rimelig, skal eier iverksette tiltak for å imøtekomme klager.
- I en situasjon der øvrige beboere opplever dyret som truende eller at regelverket ikke overholdes, vil styret etter skriftlig advarsel kunne kreve at dyret fjernes fra borettslaget.

Avfallshåndtering

Borettslaget oppfordrer til kildesortering. Sjøppelcontainerne er kun beregnet for husholdningsavfall, og søppelposene skal knyttes igjen før de kastes. For å redusere antall skadedyr er det viktig at søppelcontainerne ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes skikkelig. Containere for papir og papp skal kun benyttes til dette formålet, og alle oppfordres til å flatklemme papp før den kastes.

Annet avfall må beboerne selv sørge for å bli kvitt på annen måte.

Den enkeltes plikt til alminnelig vedlikehold

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for alminnelig vedlikehold av sin boenhet. Eksempler på slike oppgaver er:

- Snø på balkonger skal fjernes ved store snømengder som kan skade bygningsmassen.
- Takrenner skal, der hvor arbeidet kan utføres iht. regler for HMS, jevnlig renses for løv og annet for å sikre funksjonalitet.
- Innvendig vedlikehold av vinduer (glass og ramme/karm) for å forlenge levetid og hindre vannskader.

Parkering og lading av el-bil

Biloppstillingsplassene tildeles etter følgende regelverk:

- a) Hver husstand kan kun disponere én biloppstillingsplass. Biloppstillingsplassen følger ikke andelen ved eierskifte eller arv. Unntak gis for gjenboende i husstanden.
- b) Biloppstillingsplassen skal brukes jevnlig til parkering av egen registrert bil og ikke tilhenger, campingvogn og lignende.
- c) Plass på ventelisten gjelder fra den dato man melder sin interesse for biloppstillingsplass til garasjekomiteen.
 - Alle andelseiere, også de med garasje, kan søke om biloppstillingsplass, men andelseiere uten garasje vil bli prioritert fremfor andelseiere som har garasje.
 - Beboere som ønsker å bytte biloppstillingsplass blir prioritert fremfor nye søkere.
- d) Dersom det finnes ledig(e) biloppstillingsplass(er) og det kun er interesse blant beboere som allerede har en biloppstillingsplass, vil de kunne få disponere en ekstra plass for en midlertidig periode. Så snart det kommer ny(e) person(er) på ventelisten som ikke allerede har en biloppstillingsplass, må de(n) som disponerer ekstra parkeringsplass(er) gi fra seg den ene med en mnd oppsigelse.
- e) All tildeling skal gjøres av garasjekomiteen. Dette gjelder også evt. internt bytte av biloppstillingsplasser.
- f) Fremleie er ikke tillatt.
- g) g) Borettslagets felles ladeplasser er utelukkende til bruk for de av beboerne som ikke disponerer en av lagets biloppstillingsplasser. Fellesladerne skal heller ikke lånes ut til gjester.
- h) h) Bil skal kun stå på felles ladeplasser under lading og flyttes så snart som mulig når bilen er ferdig ladet.

Boenheter som disponerer garasje, kan leie ut denne til annen boenhet i borettslaget. Avtale om fremleie avtales direkte mellom partene uten involvering av borettslaget/styret. Garasjene på tomte til Bjartkollen borettslag kan bare videreselges eller leies ut til andelseiere i borettslaget. En andelseier kan kun eie én garasje.

Endring av bygningsmassen (utvendig/innvendig)

Utvendige forandringsarbeider i boenheten kan ikke foretas uten styrets godkjenning. Tilbygg/påbygg eller bruksendring må godkjennes av generalforsamlingen som beskrevet i borettslagets vedtekter. Der innvendige arbeider kan få konsekvenser for boenhetens bærende konstruksjon (inkludert kjellergulv), må dette forhåndsgodkjennes av styret.

Skadedyr

Leieboerne må straks melde fra til styret hvis det er mistanke om skadedyr i eller rundt boenheten. Hvis det blir påvist skadedyr i en boenhet, plikter beboer å samarbeide med styret for så raskt som mulig å bekjempe skadedyrene.

Dugnadsarbeid

Borettslaget arrangerer dugnad på fellesområdene hver vår og høst. Alle boenheter oppfordres til å stille med minst 1 voksen da dugnadene er viktige for nødvendig vedlikehold av borettslagets fellesarealer, og bidrar til å redusere fellesutgiftene.

Fremleie

All fremleie må godkjennes av styret. Beboerne er ansvarlig overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller øvrige beboerne påføres av fremleiere. Fremleieren må ikke flytte inn før skriftlig godkjenning foreligger.

Annet

- Vær oppmerksom på at mating av dyr/fugler, samt etterlatelse av matrester utendørs lett kan tiltrekke rotter og mus.
- Selv om borettslaget sørger for klipping av gress på fellesområdene, er det den enkeltes ansvar å klippe rundt egen beplantning eller konstruksjon (gjerder, skillevegger osv.) og langs egen grunnmur.
- Retningslinjer gjeldende særskilt for firemannsboligene:
 - Beboerne skal vaske trappene etter tur.
 - Det må være god fremkommelighet i trapperommene da dette er rømningsvei ved en eventuell brann.
 - Dørene inn til fellesarealer i kjeller skal alltid være låst.
 - Vaske- og tørkerom skal forlates ryddige.

Utemiljø

1. Generelt:

- a) Så fremt det er hensiktsmessig, praktisk gjennomførbart og ikke i strid med felles interesser i borettslaget, disponerer den enkelte andelseier et område i rekkehusets bredde og inntil 6 meter foran og bak huset. Andelseier disponerer dette område til ordinær hage/platting. Det understrekes at beplantningens ytterpunkt ikke skal gå utover de 6 meterne andelseier disponerer. Utebod eller andre konstruksjoner er søknadspliktig til styret. I henhold til HMS-regler utarbeidet av OBOS, skal det også søkes styret før man setter opp trampoline.
- b) Det er ikke lov å etablere trampoline på fellesskapets arealer. De beboere som ønsker det kan sette opp en trampoline på boligens disponible område slik det er definert under utemiljø del 1, avsnitt A. Beboer vil bære alt ansvar knyttet til montering, sikkerhetsløsninger, vedlikehold og bruk – også når den brukes av personer uten tillatelse.
- c) Det skal ikke bygges terrasse eller etableres gjerde/hekk/beplantning utover rekkehusets endevegg, med mindre det foreligger særskilte grunner i relasjon til utearealets størrelse eller beskaffenhet. I så tilfelle skal det søkes styret før man tar området i bruk. Gjerde/hekk/beplantning utover rekkehusets endevegg skal ikke hindre fri ferdsel til og på fellesområde.
- d) Den enkelte andelseier bekoster og er ansvarlig for vedlikehold av terrasser, skillevegger og beplantning på disponibelt område. Styret kan pålegge andelshaver å forestå nødvendig vedlikehold på området andelseier disponerer, hvis de mener det er behov for det.

- e) Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og pleie av hekker og gjerder på fellesområdet, men den enkelte andelshavere oppfordres til å bistå med det løpende vedlikeholdet.
- f) Beplantning som kan skade trekverket skal ikke settes inntil fasadene, og vegetasjon rundt grunnmuren skal ikke være så høy/tett at det kan forårsake problemer med skadedyr.
- g) Borettslaget kan omdisponere den enkelte andels «private» areal dersom det blir behov for det. Det understrekes i denne anledning at hverken styret eller generalforsamling kan gi evigvarende disposisjonsrett til fellesareal, og at det alltid vil være anledning til å omdisponere dette til beste for fellesskapet.
- h) Alle konstruksjoner skal være i tråd med plan- og bygningsloven, og det skal søkes om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten der dette er påkrevet.
- i) Det skal søkes styret om alle endringer som faller utenfor dette regelverket. Ved endringer som er innenfor regelverket skal styret informeres. Som eksempel på sistnevnte nevnes utvidelse av platting, nyetablering/endring av skillevegg, beplantning av hekk der det ikke har vært etablert tidligere. Søknad/informasjon skal sendes styret før endringene iverksettes. I motsatt fall kan styret kreve tilbakestilling.
- j) Andelseiere som før 1. mai 2016 i god tro har anlagt hekk, platting eller andre installasjoner som går utover regler for utemiljø vedtatt på Generalforsamling 26. mai 2016, kan la disse stå uforandret med mindre borettslaget har behov for å disponere arealene til felles formål eller det er fare for skade på bygningsmassen.

2. Henveldeiser vedrørende utemiljø vil bli behandlet iht. følgende regelverk:

- a) Terrasser og verandaer/balkonger
Ytterpunktet på terrasser/verandaer tilknyttet rekkehus kan maksimalt være 6 meter ut fra husveggen og ikke være bredere enn husets bredde, med mindre det er gitt særskilt godkjennelse fra styret om dette (ref. punkt 1b). Ved utvidelse av balkongene i firemannsboligene skal dette gjøres iht. standard skisser som er utarbeidet for borettslaget.
- b) Gjerder og hekker
Hekker, busker og gjerder skal etableres innenfor området som den enkelte andelseier disponerer. Dvs. at beplantningen/gjerdets ytterpunkt ikke skal gå utover husets endevegg eller overstige 6 meter fra husveggen. Beplantningen skal heller ikke være til hinder for fri ferdsel på fortau eller god sikt på vei.
Det er tillatt å sette opp gjerder ut mot vei eller fellesområder, med høyde opp til 1 meter målt fra terreng.
- c) Skillevegg/levegg
Det kan settes opp skillevegg/levegg 6 meter ut fra husveggen. Disse kan ikke være høyere enn 1,8 meter målt fra terreng og skal males i husets farge.
- d) Markiser
Andelseierne kan sette opp markiser som er ensfarget grå eller har samme farge som huset, på hvit bunn, uten å søke styret.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Bjartkollen Borettslag avholdes
3. mars 2020 kl. 18:00 i rom 201, Oppsal Samfunnshus.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Valg av tellekorps
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FASADEPROSJEKT - DEL 2

- A) Presentasjon av alternativer
- B) Votering over alternativer

PS! Trykket dokumentasjon som ble delt ut på beboermøtet 26.februar legges ut på borettslagets hjemmesider, og de som ønsker den trykkede versjonen kan kontakte styreleder for eksemplar.

Oslo 26.02.2020
Styret for Bjartkollen Borettslag

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

2. FASADEPROSJEKT - DEL 2

A) Presentasjon av alternativer

Introduksjon

Styret har i lengre tid forberedt del 2 av rehabiliteringsprosessen, og viser generelt til all informasjon som er distribuert underveis i prosessen. Dette er det blitt orientert om i flere infobrev (lagt i alle postkasser og på hjemmesiden), og på 2 beboermøter (03.05.2018, 03.12.2019).

Saken er også bli behandlet på et nytt beboermøte 26.02.202. All dokumentasjon som styret baserer sine vurderinger på, vil bli distribuert, både i trykt og elektronisk form.

Styret har vært opptatt av å involvere beboerne i prosessen, og det må også fattes et vedtak. For for innkalles det til en ekstraordinær generalforsamling 03.03.2020. All diskusjon rundt saken tas på beboermøtet den 26.02.2020. På den ekstraordinære generalforsamlingen legges det derfor opp til at det kun stemmes over de ulike alternativene.

OBOS prosjekt har på oppdrag fra styret gjennomført en anbudsprosess. Prosjektleder leverte det beste tilbudet, både kvalitets- og prismessig. Prosjektleder har utarbeidet tre alternative prosjektbeskrivelser, der prisen gjenspeiler omfanget av rehabiliteringsarbeidet.

Basert på erfaringer fra beboermøtene, er styret takknemlig for at andelseierne er innstilt på at et av de tre alternativene vil være veien videre for styret. Som grunnlag for sammenligning velger styret allikevel å vedlegge litt informasjon om den lite hensiktsmessige veien videre uten alternativene.

Styret har forutsatt en rente på 2,8% og 30 års løpetid for låneopptakene knyttet til alternativ 1-3, løpetiden er knyttet til minimumsforventet levetid på tiltakene.

Det er valgt ut tre typer boliger av de forskjellige variantene som er i borettslaget, for å beskrive de økonomiske konsekvensene i best mulig grad.

Alternativene basert på innspill fra entreprenør og i samarbeid med prosjektleder

Under følger en kort beskrivelse av de alternative tiltakene, samt de økonomiske konsekvensene av disse. Detaljene knyttet til alternativene er grundig gjennomgått, og styret viser til tidligere utsendt materiale (som også finnes på borettslagets hjemmesider).

Alternativ 1

Grunnpakke med etterisolering av yttervegger med krav om en U-verdi på 0,18 W/(m²K).

Nye vinduer, balkong-/verandadører i alle boenheter og felles ytterdører i 4-mannsboligene.

Forventet kostnad er estimert til kr. 63,6 millioner, som medfører følgende økning i fellesgjeld og felleskostnader:

Alternativ 1	Låneopptak	Boligtype	Økt fellesgjeld	Felleskostnad pr mars 2020	Økning felleskostnad m/ nytt lån	Felleskostnad nytt låneopptak	
Grunnpakke med etterisolering av yttervegger med krav om en U-verdi på 0,18 W/m ² K. Nye dører og vinduer, eksklusive ytterdører i inngangspartiene (rekkehus)	kr 63 600 000	Rekkehus	kr 540 600	kr 5 770	kr 2 453	kr 8 222	
		4-mannsbolig	Type 1	kr 451 560	kr 4 810	kr 2 045	kr 6 855
			Type 2	kr 483 360	kr 5 150	kr 2 189	kr 7 339

Styrets innstilling: Dette alternativet vurderes som både nødvendig og hensiktsmessig.

Alternativ 2

Grunnpakke som beskrevet ovenfor + etterisolering av grunnmur. Forventet kostnad er estimert til kr. 68,7 millioner, som medfører følgende økning i fellesgjeld og felleskostnader:

Alternativ 2	Låneopptak	Boligtype	Økt fellesgjeld	Felleskostnad pr mars 2020	Økning felleskostnad m/ nytt lån	Felleskostnad nytt låneopptak	
Grunnpakke som beskrevet ovenfor + etterisolering av grunnmur	kr 68 700 000	Rekkehus	kr 583 950	kr 5 770	kr 2 644	kr 8 414	
		4-mannsbolig	Type 1	kr 487 770	kr 4 810	kr 2 204	kr 7 014
			Type 2	kr 522 120	kr 5 150	kr 2 360	kr 7 510

Styrets innstilling: Dette alternativet dekker nødvendighetskrav og vurderes også som hensiktsmessig, spesielt i lys av nødvendigheten tiltakene som alternativ 1 dekker.

Alternativ 3

Grunnpakke og etterisolering av grunnmur som beskrevet ovenfor + ventilasjon med varmeregulering i yttervegg. Forventet kostnad er estimert til kr 84,4 millioner, som medfører følgende økning i fellesgjeld og felleskostnader:

Alternativ 3	Låneopptak	Boligtype	Økt fellesgjeld	Felleskostnad pr mars 2020	Økning felleskostnad m/ nytt lån	Felleskostnad nytt låneopptak	
Grunnpakke og etterisolering av grunnmur som beskrevet ovenfor, + ventilasjon med varmeregulering i yttervegg	kr 84 400 000	Rekkehus	kr 717 400	kr 5 770	kr 3 233	kr 9 003	
		4-mannsbolig	Type 1	kr 599 240	kr 4 810	kr 2 695	kr 7 505
			Type 2	kr 641 440	kr 5 150	kr 2 886	kr 8 036

Styrets innstilling: Dette alternativet dekker det nødvendige og det hensiktsmessige, hvor tilleggstilaket er meldt inn av en del andelseiere. Styret anser det som et tidsriktig alternativ.

Utgangspunkt for veien videre uten gjennomføring av alternativ 1-3

Hvis mot formodning ingen av alternativene blir vedtatt, vil det fortsatt være behov for et minimum av vedlikehold, som er uforholdsmessig kostbar fordi tiltakenes levetid (ca.10 år) er kortere. Dermed blir løpetiden på lånefinansieringen tilsvarende kortere enn alternativ 1-3. Forventet kostnad er estimert til kr. 20 millioner, som vil medføre følgende økning i fellesgjeld og felleskostnader:

Vanlig vedlikehold	Låneopptak	Boligtype	Økt fellesgjeld	Felleskostnad pr mars 2020	Økning felleskostnad m/ nytt lån	Felleskostnad nytt låneopptak	
Ren vedlikehold - reparasjon av råteskader, reparasjon av vinduer, utskifting av enkeltvinduer og overflatebehandling	kr 20 000 000	Rekkehus	kr 170 000	kr 5 770	kr 1 922	kr 7 692	
		4-mannsbolig	Type 1	kr 142 000	kr 4 810	kr 1 602	kr 6 412
			Type 2	kr 152 000	kr 5 150	kr 1 715	kr 6 865

Styrets innstilling: Styret er som nevnt i innledningen takknemlig for at beboerne ikke anser dette som et ønskelig eller realistisk alternativ for borettslaget.

B) Votering over alternativene

Vi starter med det mest omfattende alternativet, alternativ 3, for å avklare om dette får tilstrekkelig flertall (alminnelig flertall). Deretter fortsetter vi med alternativ 2 og eventuelt alternativ 1, for å avklare om disse får tilstrekkelig flertall (alminnelig flertall).

Styret understreker at det er innhentet en juridisk betraktning, knyttet til flertallskravene.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Bjartkollen Borettslag**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Bjartkollen Borettslag

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Bjartkollen Borettslag

Møtedato: 03.03.2020
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Oppsal Samfunnshus

Til stede: 78 andelseiere, 18 representert ved fullmakt, totalt 96 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Anders Thorud.

Møtet ble åpnet av styreleder Nina Hovda Johannesen

1 KONSTITUERING

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: **Anders Thorud fra OBOS**

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble foreslått: **Anders Thorud fra OBOS**

Som protokollvitne ble foreslått: **Ivan Kverme**

Vedtak: Valgt.

C Valg av tellekorps

Som tellekorps ble foreslått: **Alexander Svensen**

Som tellekorps ble foreslått: **Maria Caspersen**

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 FASADEPROSJEKT - DEL 2

A Presentasjon av alternativene

Alternativ 1

Grunnpakke med etterisolering av yttervegger med krav om en U-verdi på 0,18 W/(m²K). Nye vinduer, balkong-/verandadører i alle boenheter og felles ytterdører i 4-mannsboligene. Forventet kostnad er estimert til kr. 63,6 millioner, som medfører følgende økning i fellesgjeld og felleskostnader:

Alternativ 1	Låneopptak	Boligtype	Økt fellesgjeld	Felleskostnad pr mars 2020	Økning felleskostnad m/ nytt lån	Felleskostnad nytt låneopptak	
Grunnpakke med etterisolering av yttervegger med krav om en U-verdi på 0,18 W/m ² K. Nye dører og vinduer, eksklusive ytterdører i inngangspartiene (rekkehus)	kr 63 600 000	Rekkehus	kr 540 600	kr 5 770	kr 2 453	kr 8 222	
		4-mannsbolig	Type 1	kr 451 560	kr 4 810	kr 2 045	kr 6 855
			Type 2	kr 483 360	kr 5 150	kr 2 189	kr 7 339

Styrets innstilling: Dette alternativet vurderes som både nødvendig og hensiktsmessig.

Alternativ 2

Grunnpakke som beskrevet ovenfor + etterisolering av grunnmur. Forventet kostnad er estimert til kr. 68,7 millioner, som medfører følgende økning i fellesgjeld og felleskostnader:

Alternativ 2	Låneopptak	Boligtype	Økt fellesgjeld	Felleskostnad pr mars 2020	Økning felleskostnad m/ nytt lån	Felleskostnad nytt låneopptak	
Grunnpakke som beskrevet ovenfor + etterisolering av grunnmur	kr 68 700 000	Rekkehus	kr 583 950	kr 5 770	kr 2 644	kr 8 414	
		4-mannsbolig	Type 1	kr 487 770	kr 4 810	kr 2 204	kr 7 014
			Type 2	kr 522 120	kr 5 150	kr 2 360	kr 7 510

Styrets innstilling: Dette alternativet dekker nødvendighetskrav og vurderes også som hensiktsmessig, spesielt i lys av nødvendigheten tiltakene som alternativ 1 dekker.

Alternativ 3

Grunnpakke og etterisolering av grunnmur som beskrevet ovenfor + ventilasjon med varmeregulering i yttervegg. Forventet kostnad er estimert til kr 84,4 millioner, som medfører følgende økning i fellesgjeld og felleskostnader:

Alternativ 3	Låneopptak	Boligtype	Økt fellesgjeld	Felleskostnad pr mars 2020	Økning felleskostnad m/ nytt lån	Felleskostnad nytt låneopptak	
Grunnpakke og etterisolering av grunnmur som beskrevet ovenfor, + ventilasjon med varmeregulering i yttervegg	kr 84 400 000	Rekkehus	kr 717 400	kr 5 770	kr 3 233	kr 9 003	
		4-mannsbolig	Type 1	kr 599 240	kr 4 810	kr 2 695	kr 7 505
			Type 2	kr 641 440	kr 5 150	kr 2 886	kr 8 036

Styrets innstilling: Dette alternativet dekker det nødvendige og det hensiktsmessige, hvor tilleggiltaket er meldt inn av en del andelseiere. Styret anser det som et tidsriktig alternativ.

Forslag til vedtak: Presentasjonen tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til etterretning

B Votering over alternativene

Man startet med det mest omfattende alternativet, alternativ 3, for så å eventuelt fortsette videre med alternativ 2 og eventuelt til alternativ 1 til man får alminnelig flertall for et av alternativene. Styret understreket at det er innhentet en juridisk betraktning, knyttet til flertallskravene.

Votering over alternativ 3 gav 92 stemmer nei og 4 stemmer ja.

Votering over alternativ 2 gav 66 stemmer nei og 30 stemmer ja.

Votering over alternativ 1 gav 12 stemmer nei og 84 stemmer ja.

Vedtak: Alternativ 1 vedtatt med 84 stemmer for og 12 stemmer mot.

Møtet ble hevet kl.: 19:40. Protokollen signeres av

Anders Thorud /s/
Møteleder/protokollfører

Ivan Kverme /s/
Protokollvitne

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bjartkollen Borettslag

Møtedato: 11. mai 2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Oppsal samfunnshus

Til stede: 35 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 38 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Michael Winnem.

Møtet ble åpnet av Nina Hovda Johannesen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Nina Hovda Johannesen foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitne ble

Gunleik Nisi foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300.000,-.

Vedtak: Godkjent enstemmig

7. Honorar til diverse komitèer

Diverse komitèer honoreres med kr 78.000, -

Vedtak: Godkjent enstemmig

Behandling av innkomne forslag og saker

8. Sykkelparkeringshus

Saksframstilling: side 6.

Forslag til vedtak: Borettslaget etablerer sykkelskur for parkering av sykler og elsykler.

Avstemming forslagsstillers forslag: En for, resten mot.

Benkeforslag: Styret undersøker både muligheten for å få lov til å etablere sykkelskur og kostnader. Substituert undersøke muligheter for å etablere sykkelstativ. Styret legger premisser for hva som skal lagres i sykkelskuret.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

9. Solcellepanel

Saksframstilling: side 7.

Forslag til vedtak: Styret skal undersøke hvordan en evt. kan gå fram hvis man ønsker å sette opp solcellepanel i 4 mannsboligene og rekkehusene.

Vedtak: Godkjent

10. Individuell innbetaling av fellesgjeld i borettslaget (IN-ordning) for Bjartkollen borettslag

Saksframstilling: side 7-9.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Bjartkollen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedtak: 18 for og 18 mot, ikke ønske om loddrekning

Benkeforslag: Forslag om IN-ordning utsettes til neste GF eller en ekstraordinær GF

Vedtak: Godkjent

11. Garasjer kan kun selges eller leies ut til andelseiere i Bjartkollen borettslag

Saksframstilling: side 9

Forslag til vedtak: Vedtektsendring, Garasjene på tomta til Bjartkollen borettslag kan bare videreselges eller leies ut til andelseiere i borettslaget. En andelseier kan kun eie én garasje.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

12. Fjerne gammelmodig skilt

Saksframstilling: side 9-10

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å få fjernet det gamle skiltet med navnet Bjartkollen borettslag, med tilhørende tak over skiltet.

Vedtak: Forslaget falt

13. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Helge Morset foreslått.

Vedtak: Valgt enstemmig

B Som styremedlem for 1 år, ble Anne Marie Karlsen foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Camilla Tilrem Onstad foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Aleksander Johnsen foreslått.

Vedtak: Valgt enstemmig

C Som varamedlem for 1 år, ble Andreas Larsen Karantzas foreslått.

Vedtak: Valgt enstemmig

14. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Helge Morset

Varadelegert Aleksander Johnsen

Vedtak: Valgt

15. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Ivan Kverme

Vedtak: Valgt

16. Som medlemmer i Miljøkomite for 1 år:

Kristine Ytterbø
Lena Rognskog
Maiken Patricia Ek

Vedtak: Valgt

17. Som medlemmer i Garasjekomite for 1 år:

Are Rognskog
Odd Roar Brouer-Wangen

Vedtak: Valgt

18. Grøntkomite for 1 år:

Helene Marie Storsveen
Madeleine Schultz
Mari Bøhm Telle

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19:48. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Nina Hovda Johannesen/s/

Fører av protokollen

Navn: Michael G. Winnem/s/

Protokollvitne 1

Navn: Gunleik Nisi/s/



Årsmøte 2023

Bjartkollen Borettslag

11. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Bjartkollen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

11. mai 2023 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til diverse komitèer
8. Sykkelparkeringshus
9. Solcellepanel
10. Individuell innbetaling av fellesgjeld i borettslaget (IN-ordning) for Bjartkollen borettslag
11. Garasjer kan kun selges eller leies ut til andelseiere i Bjartkollen borettslag.
12. Fjerne gammelmodig skilt
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valgkomitè
16. Miljøkomitè

17. Garasjekomiteè

18. Grøntkomitè

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjartkollen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder fungerer som møteleder

Forslag til vedtak

Nina Hovda Johannesen foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000,-

Sak 7

Honorar til diverse komitèer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Diverse komiteer honoreres med kr 78.000,- Styret fordeler honoraret på komitèene.

Forslag til vedtak

Diverse komitèer honoreres med kr 78.000,-

Sak 8

Sykkelparkeringshus

Forslag fremmet av:

Sissel Andersson

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er ikke mulig å kjøpe en tung elsykkel i dag da det er vanskelig å bære den opp og ned fra kjeller for oss i 4-mannsbolig. Også usikkert å sette syklene utafor hvert rekkehus.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget. Samtidig vil vi minne om at dette kanskje ikke er mulig pga. utnyttelsesgraden av borettslagets tomteareal.

Forslag til vedtak

Borettslaget etablerer sykkelskur for parkering av sykler og elsykler.

Sak 9

Solcellepanel

Forslag fremmet av:

Sissel Andersson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tenker at borettslaget burde gi tommel opp for at folk kan sette opp solcellepanel hvis de ønsker dette. Beboere i en 4-mannsbolig kan spleise på dette og de i rekkehus kan sette opp eget eller samarbeide med nabo.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak

Styret skal undersøke hvordan en evt. kan gå fram hvis man ønsker å sette opp solcellepanel i 4 mannsboligene og rekkehusene.

Sak 10

Individuell innbetaling av fellesgjeld i borettslaget (IN-ordning) for Bjartkollen borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret sender inn forslag om etablering av IN-ordning i Bjartkollen borettslag etter oppdrag fra generalforsamling av 2.6.2022. IN-ordning betyr at den enkelte andelseier kan betale ned sin del av fellesgjelden.

Fordeler og ulemper for borettslaget

Ulemper:

1. Borettslaget kan ikke gjøre noen endringer på lån i lånets løpetid, og fremtidige styrer vil være låst i forhold til refinansiering. Vårt lån har pr mai 2023 en løpetid på 26 år og 10 måneder, og en rente på 4,05%. Dette er et annuitetslån med flytende rente.
2. Det vil ikke være mulig å gjøre ekstraordinære nedbetalinger eller, f.eks., holde husleie uendret ved rentenedgang for å betale ned på lånet raskere.

3. Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl. mva. pr. lån. I tillegg kommer etableringskostnad på kr 30.000,- det første året.

Fordeler:

1. Fellesgjelden blir lavere så det ser penere ut på regnskap og balanse.

Fordeler og ulemper for andelseier

Ulemper

1. Ved salg vil kjøper måtte finansiere mer av totalkostnaden selv. Dette vil ekskludere en del potensielle kjøpere som ikke har egenkapital nok til å få stort nok lån i banken.

2. Dersom du har nedbetalt din del av fellesgjelden kan du ikke angre. Man mister økonomisk fleksibilitet og behov for penger til et annet formål må det da taes lån opp som privatperson.

3. Andelseier står rettslig ansvarlig for borettslagets fellesgjeld selv om hen har innfridd sin del av fellesgjelden. Skulle borettslaget gå konkurs vil tapet bli større enn for en som ikke har innbetalt lånet.

4. Dersom man må ta opp lån på det private markedet er det viktig å påse at gebyr og renter ikke overstiger det borettslaget har på sitt lån. Erfaring tilsier at borettslag har lavere rente enn man får som privatperson over tid.

5. Andelseier må betale et etableringsgebyr, pr i dag kr 5.000,- for å benytte seg av ordningen.

Fordeler

1. Den månedlige husleie (felleskostnadene) blir lavere. Reduksjonen i husleie tilsvarer renter og avdrag på beløpet man har nedbetalt på fellesgjelden.

2. Ved salg kan det være attraktivt at felleskostnadene er lavere.

3. Dersom man har mye disponible midler der avkastningen er lavere enn borettslagets lånerente, vil nedbetaling av fellesgjeld lønne seg.

Dersom IN-ordning blir vedtatt og etablert, vil den som ikke nedbetaler sin fellesgjeld få en husleiefaktura der felleskostnader og lån med renter er splittet.

Den som ønsker å betale ned sin fellesgjeld igjennom IN-ordningen, vil kunne gjøre dette 2 ganger pr år, med minimum kr 60.000,- pr gang. Dette må avtales med

OBOS-banken en måned før termindato. Etableringskostnaden for andelseier er kr 5.000,-. Kun de som ønsker å nedbetale sin del av fellesgjelden behøver å betale dette beløpet.

Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bjartkollen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individu-ell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 11

Garasjer kan kun selges eller leies ut til andelseiere i Bjartkollen borettslag.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har vært en uskreven regel i borettslaget om at garasjer bare kan selges videre eller leies ut til andelseiere i Bjartkollen borettslag. Dette er pr i dag ikke en del av hverken vedtekter eller husordensregler. Styret ønsker med dette å få dette inn i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

Forslag til vedtak

Garasjene på tomte til Bjartkollen borettslag kan bare videreselges eller leies ut til andelseiere i borettslaget. En andelseier kan kun eie én garasje.

Sak 12

Fjerne gammelmodig skilt

Forslag fremmet av:

Elisabeth Bjaanes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå som vi har rehabilitert hele borettslaget og fått det så fint, er det hyggelig om helhetsinntrykket ikke trekkes ned av utdaterte gjenstander som enkelt kan fjernes.

Bjartkollen-skiltet over blomstergryta har gått ut på dato både når det gjelder stil og tilstand, og kan med fordel fjernes. Det er ikke nødvendig å bruke penger på et nytt skilt når det gamle fjernes, for vi har jo et kart over borettslaget med borettslagets navn i krysset Tyristubbveien/Eftasåsen. Blomstergryta kan beholdes, eller flyttes til et annet sted.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtaket godkjennes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å få fjernet det gamle skiltet med navnet Bjartkollen borettslag, med tilhørende tak over skiltet.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Morset

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Marie Karlsen
- Camilla Tilrem Onstad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Aleksander Johnsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Larsen Karantzas
-

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Helge Morset

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Aleksander Johnsen
-

Sak 15

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 1?
 - 2?
 - Ivan Kverme
-

Sak 16

Miljøkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Kristine Ytterbø
 - Lena Rognskog
 - Maiken Patricia Ek
-

Sak 17

Garasjekomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Are Rognskog
 - Odd Roar Brouer-Wangen
-

Sak 18

Grøntkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Helene Marie Storsveen
 - Madeleine Schultz
 - Mari Bøhm Telle
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Hovda Johannesen	Tyristubbveien 42
Styremedlem	Hermann Bruun	Tyristubbveien 81
Styremedlem	Anne Marie Karlsen	Tyristubbveien 75
Styremedlem	Esther Mørk	Eftasåsen 56
Varamedlem	Kristin Marie Ørvik	Tyristubbveien 63
Varamedlem	Jovce Mitrevski	Eftasåsen 67
Varamedlem	Halvard Hauge Roaldsnes	Snipp-Møllers Vei 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Nina Hovda Johannesen Tyristubbveien 42

Varadelegert
Esther Mørk Eftasåsen 56

Valgkomiteen

Simen Johansen Tyristubbveien 54
Camilla Tilrem Onstad Tyristubbveien 35

Garasjekomite

Ivan Kverme – Aleksander Johnsen – Andreas Karantzas

Grøntkomite

Helene Marie Storsveen – Mari Bøhm Telle – Madeleine Schultz

Miljøkomite

Toril Anita Ringstad – Katrine Maria Lehrmann-Darko – Maria Reset

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bjartkollen@styrerrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bjartkollen Borettslag

Borettslaget består av 120 andelsleiligheter.

Bjartkollen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950127481, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

145	44	55	56
146	268	300	333

Første innflytting skjedde i 1963. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Bjartkollen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID 2022/23

Styrets sammensetning har vært uendret gjennom hele rehabiliteringsprosessen. Det ser vi som en stor fordel. Det er også en fordel at vara har vært møtende og har påtatt seg oppgaver. Vi har ulik kompetanse i styret og har gode rådgivere i OBOS-systemet.

Styret har hatt 15 styremøter i inneværende styreperiode (2022-2023). De fleste ble avholdt ved fysisk oppmøte. Mange saker blir også drøftet og forberedt ved hyppig bruk av Messenger. På styremøtene har vi behandlet ca. 30 saker. Styret har også svart på omtrent 287 e-poster i denne perioden.

VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

Vedlikehold:

På grunn av fasaderehabiliteringen har det ikke vært mange andre vedlikeholdssaker.

Vi har felt en del trær, som på grunn av uttørking, råte eller dårlig rotfeste, utgjorde en potensiell fare. Felling av trær krever godkjenning fra kommunen når de står på kommunal eiendom, noe som innebærer en del papirarbeid.

Styret har inngått en avtale med en blikkenslager om årlig rens av takrenner.

Rehabilitering:

Det er gledelig at Bjartkollen nå er fullstendig rehabilitert. Det har tatt lang tid, og styret i fem styreperioder har brukt det meste av tiden på prosjektering og gjennomføringen av den. Nå først er det mening i å lage en vedlikeholdsplan.

Ettårsbefaringen ble gjennomført ved at beboerne fikk en frist for å melde inn mangler og defekter. Disse har Prosjektleder og Obos Prosjekt tatt hånd om. Et møte om ettårsbefaringen ble avholdt i april.

Muligheten til å melde om mangler og defekter er fortsatt til stede. Det er viktig at disse blir meldt med en gang de blir avdekket. Prosjektleder bærer da ansvaret for å rette opp mangelen. Hvis mangler blir innmeldt så sent at følgeskader har oppstått, er Prosjektleder ikke ansvarlig for å rette opp disse. Det passer også her å minne om pkt 4-3-3 i vedtektene, som ble innlemmet etter vedtak på generalforsamlingen 2021, om fordeling av økonomisk ansvar ved skader.

FORSIKRING

Styret har flyttet Bjartkollen borettslags forsikring over til Gjensidige og har fremforhandlet en billigere avtale. Premien har gått ned med 16 % sammenlignet med hva den ville vært hvis vi hadde fortsatt med en tilsvarende avtale hos Tryg. En forutsetning for gunstig premie er at vi flytter avfallskontainere bort fra veggene nær boligene. Det er nå gjort. Kontainerne mellom T59 og T61 er satt bort til garasjene etter forslag fra en av beboerne. Dette er gjort i påvente av at styret vurderer hele avfallshåndteringen.

GARASJER OG PARKERING/BILOPPSTILLINGSPLASSER (GARASJEKOMITEEN)

Garasjekomiteen har ansvaret for fordeling av biloppstillingsplasser, og de holder styret kontinuerlig oppdatert.

Garasjekomiteen har gjort et stort arbeid med å etablere flere ladestasjoner i borettslaget. Vi har per dags dato 8 ladestasjoner, noe som foreløpig er tilstrekkelig. Ved økt behov er det vedtatt at opptil 5 flere plasser kan etableres.

GRØNTAREALER (GRØNTKOMITEEN)

Grøntkomiteen har ansvaret for dugnadene som vanlig vår og høst. Dugnadene bærer preg av seriøs planlegging, god oppslutning og godt arbeid.

SOSIALE ARRANGEMENTER (MILJØKOMITEEN)

Miljøkomiteen gjennomførte en hyggelig julegrantenning med skolekorps og korsang. Nisse og poser til mange barn som bor her eller var på besøk. Vi har mange barn i aktuell alder nå. Miljøkomiteen arrangerte også en hyggelig sommerfest for å feire at vi endelig var ferdig med rehabiliteringen.

REKRUTTERING TIL VERV I BORETTSLAGET (VALGKOMITEEN)

Valgkomiteen følger med og jobber seriøst etter retningslinjene. Det er gledelig at så mange er villige til å ta et tak for fellesskapet.

INFORMASJONSKANALER MELLOM STYRET OG BEBOERNE (WEBKOMITEEN OG VIBBO)

Borettslaget bruker nå VIBBO som kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne. Borettslaget eier imidlertid fortsatt domenenavnet Bjartkollen.no. I tillegg har styret inngått en avtale med en beboer om å ivareta facebooksidene "Bjartkollen borettslag".

SNØRYDDING

Borettslaget har opprettholdt avtalene med Vaktmesterkompaniet. De har ansvaret for å måke ved garasjene og samtlige biloppstillingsplasser.

GRESSKLIPPING

Styret inngikk avtale med Elyas Salim om gressklipping av alle fellesområdene i 2022. Avtalen er forlenget for 2023.

SKADEDYRBEKJEMPELSE

Borettslaget har videreført avtalen med Oslo Veggdyrkontroll.

Vi har mange åtestasjoner rundt om i borettslaget og i garasjene. Selv om skadedyrproblemene ikke har vært like store i 2022 som tidligere år, er det fortsatt aktivitet, og når vi kommer inn i den varmere årstiden, vil aktiviteten øke. Vi minner derfor om at det fortsatt er viktig å sørge for at det ikke ligger matrester ute, at vi bruker søppelkontainere ordentlig og ikke legger ut mat til fuglene.

STYRET

Styret kan kontaktes på e-post: bjartkollen@styrommet.no.

Henvendelser som trenger styrebehandling, blir så langt det går besvart etter første styremøte.

KABEL-TV OG INTERNETT

TV-avtalen vi har med Telenor er forlenget til 2025. Styret har fremforhandlet en avtale med lavere pris. Grunnpakken er tilgjengelig på nettbrett, mobil, Apple-TV osv. i tillegg til dekoder.

Fra 01.05.2022 inngikk vi en avtale med Homenet (nå Globalconnect) om grunnpakke med 10 Mbit/s inkludert i fellesutgiftene. Beboerne kan oppgradere til 1000 Mbit/s mot et tillegg på kr 299,- Dette tilsvarer samme pris som man tidligere betalte for 100 Mbit/s.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rehabiliteringsprosjektet belastet flere kostnader i 2022 enn budsjettert grunnet forsinkelser. Venter tilbakebetaling fra Enova på ca. kr 4 millioner. Dette skyldes forsinkelser med revisjonsarbeidet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte renter på borettslagets lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Styret i borettslaget har hatt en gjennomgang av forsikring etter avsluttet rehabilitering. Dette førte til bytte av forsikringselskap fra Tryg til Gjensidige. Det medførte en besparelse på ca. kr 100.000,-, som er en besparelse på 16 %.

Lån

Bjartkollen Borettslag har 2 lån i OBOS boligkreditt AS. Disse 2 lånene ble slått sammen til ett lån i februar 2023 med ny løpetid lik det siste lånet. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 19 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 4,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bjartkollen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjartkollen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BJARTKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 348 823	4 804 615	4 348 823	3 000 754
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 302 761	-25 512 188	2 227 339	3 205 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 619	33 191	30 000	370 000
Tillegg for nye langsiktige lån	19	5 000 000	28 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-3 991 257	-2 976 385	-4 240 000	-3 682 000
Innsk. øremerk. bankkto		-59 670	-409	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 348 070	-455 792	-1 982 661	-106 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 000 754	4 348 824	2 366 162	2 894 254

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 609 357	6 187 841
Kortsiktig gjeld	-1 608 603	-1 839 017
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 000 754	4 348 824

BJARTKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 880 256	11 839 840	11 628 000	12 149 000
Garasjer	10	213 600	213 600	213 600	213 000
Andre inntekter	3	38 909	59 182	30 000	0 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 132 765	12 112 622	11 871 600	12 362 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-114 021	-102 348	-120 295	-98 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-300 000
Avskrivninger	15	-5 619	-33 191	-30 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-7 375	-9 000	-10 500
Andre honorarer		-78 000	-91 000	-100 000	-78 000
Forretningsførerhonorar		-150 740	-147 065	-151 000	-158 000
Konsulenthonorar	7	-15 578	-40 330	-75 000	-20 000
Kontingenter		-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-8 163 261	-32 558 468	-4 067 466	-740 000
Forsikringer		-560 210	-514 259	-535 000	-513 000
Kommunale avgifter	9	-1 369 058	-1 284 396	-1 312 000	-1 305 000
Garasjer	10	-82 545	-100 967	-100 000	-100 000
Energi/fyring		-119 360	-113 411	-115 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-577 284	-563 581	-586 000	-552 000
Andre driftskostnader	11	-129 727	-189 440	-175 500	-164 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 749 528	-36 119 831	-7 750 261	-3 966 500
DRIFTSRESULTAT		383 237	-24 007 209	4 121 339	8 395 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 267	8 211	5 000	8 000
Finanskostnader	13	-2 716 265	-1 513 190	-1 899 000	-5 198 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 685 998	-1 504 979	-1 894 000	-5 190 000
ÅRSRESULTAT		-2 302 761	-25 512 188	2 227 339	3 205 500
Overføringer:					
Udekket tap		-2 302 761	-25 512 188		

BJARTKOLLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 127 481, KUNDENR. 287

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	8 319 900	8 319 900
Tomt		1 536 583	1 536 583
Andre varige driftsmidler	15	445 005	450 624
Aksjer og andeler	16	100	100
Øremerkede bankinnskudd	25	248 103	189 077
Miljøbankkonto, øremerket		129 294	0
SUM ANLEGGSMIDLER		10 678 984	10 496 283
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 200	4 845
Andre kortsiktige fordringer	17	60 299	71 834
Driftskonto OBOS-banken		1 254 054	2 855 185
Driftskonto OBOS-banken II		49 297	49 219
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 801	0
Sparekonto OBOS-banken		3 231 706	3 206 758
SUM OMLØPSMIDLER		4 609 357	6 187 841
SUM EIENDELER		15 288 341	16 684 124
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 120 * 100		12 000	12 000
Udekket tap	18	-105 893 606	-103 590 844
SUM EGENKAPITAL		-105 881 606	-103 578 844
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	116 679 694	115 670 951
Borettsinnskudd	20	2 308 000	2 308 000
Annen langsiktig gjeld	21	445 000	445 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	128 650	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		119 561 344	118 423 951
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 569 971	1 824 770

Skyldige offentlige avgifter	22	10 896	508
Påløpte renter		22 696	10 140
Annen kortsiktig gjeld	23	5 040	3 600
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 608 603	1 839 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 288 341	16 684 124
Pantstillelse	24	139 658 000	139 658 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023

Styret i Bjartkollen Borettslag

Nina Hovda Johannesen/s/

Hermann Bruun/s/

Anne Marie Karlsen/s/

Esther Mørk/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 586 984
Eiendomsskatt	256 472
Parkering	36 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 880 256

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetalinger fra Smartly vedr el-bil lading	38 909
SUM ANDRE INNTEKTER	38 909

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, vikarer	-42 000
Påløpte feriepenger	-5 040
Arbeidsgiveravgift	-66 981
SUM PERSONALKOSTNADER	-114 021

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 350 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 578
SUM KONSULENTHONORAR	-15 578

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS - rehabilitering av fasader	-315 615
Prosjektmester AS - rehabilitering fasader	-5 986 293
Tessta Connect AS - rehabilitering av fasader	-26 063
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 327 971
Drift/vedlikehold bygninger	-1 849
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 874
Drift/vedlikehold brannsikring	-51 679
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 450

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 639 358
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-9 081
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-8 163 261

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-256 610
Vann- og avløpsavgift	-631 940
Feieavgift	-21 803
Renovasjonsavgift	-458 706
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 369 058

NOTE: 10**GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	213 600
SUM INNETEKTER GARASJER	213 600

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-22 528
Snørydding	-58 697
OBOS Eiendomsforvaltning AS- Admin.kostn garasjeregnskap	-1 320
SUM KOSTNADER GARASJER	-82 545

SUM GARASJER	131 055
---------------------	----------------

Garasjeoverskuddet overføres konto for øremerkede midler.

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-44 993
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 457
Driftsmateriell	-2 024
Renhold ved firmaer	-15 095
Andre fremmede tjenester	-9 040
Trykksaker	-2 611
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 190
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 959
Velferdskostnader	-15 277

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-129 727
----------------------------------	-----------------

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 684
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 583
SUM FINANSINTEKTER	30 267

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 426 575
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 289 641
Renter på leverandørgjeld	-49
SUM FINANSKOSTNADER	-2 716 265

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1966	8 319 900
SUM BYGNINGER	8 319 900

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.145/bnr.44, 55 og 56. Gnr.146/bnr. 268, 300 og 333.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser			
Tilgang 2003	16 500		
Avskrevet tidligere	-16 499		
			1
Fotballmål			
Tilgang 2017	22 236		
Avskrevet tidligere	-19 270		
Avskrevet i år	-2 965		
			1
Lekeapparat			
Kostpris	78 950		
Avskrevet tidligere	-78 949		
			1
Bordtennisanlegg			
Tilgang 2017	31 869		
Avskrevet tidligere	-29 214		
Avskrevet i år	-2 654		
			1
Garasjeanlegg			
Kostpris	445 000		

Avskrives ikke		445 000
Ladebokser elbil		
Tilgang 2019	67 113	
Avskrevet tidligere	-67 112	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		445 005
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-5 619

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Oppsal Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: kr 100

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker		60 299
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		60 299

NOTE: 18**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-7 025 868	
Nedbetalt tidligere	-54 895 037	
Nedbetalt i år	2 571 845	
		-59 349 060

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 30 år

Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Økning i år	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	-44 750 046	

Nedbetalt i år	-3 580 588
	-57 330 634
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-116 679 694

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1966	-2 308 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 308 000

NOTE: 21**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer	-445 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-445 000

NOTE: 22**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 801
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 095
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 896

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 040
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 040

NOTE: 24**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 308 000
Pantelån	116 679 694
TOTALT	118 987 694

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 319 900
Tomt	1 536 583
TOTALT	9 856 483

NOTE: 25**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60950127481. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering - Historikk

2022	Rehabilitering av fasader ferdigstilt. Alle biloppstillingsplassene klargjort for elbillading. En rekke trær er blitt felt på flere steder.
2021	Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 pågikk i 2021 og ferdigstilles i 2022. Brudd i vannledning ved Tyristubbeveien 41 og omfattende arbeider med rehabilitering av vannlekkasje. Planlegging av elbil-lading. Oppgradering av lekeplassen. Feiing og tilsyn av pipene utført av Brann- og redningsetaten.
2020	Reparert ødelagt støyskjerm ut mot Ytre ringvei/Hellerudveien. Rehabilitering av fasader påbegynt i 2020 med bytte av eksisterende isolasjon (10 cm) og økt med 10 cm ny isolasjon, kledninger, vinduer inkl. kjellervinduer, kjellerdører, terrassedører. Beboere har i tillegg som opsjon kunnet velge isolering av grunnmur, innsetting av et forenklet ventilasjonssystem med varmeregulering i yttervegg, utskifting av ytterdører og utelamper. Det har også vært opsjon å sette inn nye kjellervinduer og bytte til større kjellervinduer. Maling av alle garasjer utført på dugnad av de som har garasje.
2019	Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering. Ny støttemur og reparasjon av mur ved Eftasåsen 38-40. Utbedring av råteskader. Gjort om to biloppstillingsplasser til ladeplass for elbil. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Rehabilitering av grøntområder etter dreneringsarbeidene. Byttet til ny T-We boks II dekodere i henhold til TV-avtale.
2018	Oppfølging av mangler og utbedringer etter rehabilitering og gjennomført 1-års befaring. Utbedring av større skader på bygningene. Vedlikehold av biloppstillingsplasser. Ny lekeplass med apparater for de minste. Forbedret brannvarsling i firemannsboligene og installasjon av kompakte brannslanger til alle beboere som ikke har motsatt seg dette. Ny plassering av postkassestativer og nye postkasser til alle.
2017	Rehabiliteringen av tak, drenering og avløp ble avsluttet i 2017. Fotballbanen ble oppgradert og vi fikk et bordtennisbord i Lilleskogen. Flere steder ble det satt opp rekkverk. En hel endevegg og noen bærende konstruksjoner er skiftet på grunn av råte. Firemannsboligene fikk nytt brannvarslingsanlegg i fellesarealene, og isolasjon på loftene ble dekket over. Vi har byttet bredbåndleverandør og fått lagt inn fiber i alle boenhetene.
2016	Grunnet forestående rehabiliteringsarbeider, har en del vedlikehold blitt utsatt noe de siste 2 år med begrunnelse i kostnadseffektivitet. Dette betyr at 2016 har vært et hektisk år med rehabilitering og vedlikeholdsarbeid i borettslaget. Noe av arbeidet har blitt gjennomført/ ferdigstilt våren 2017. Styret hadde en kort gjennomgang av dette arbeidet på generalforsamlingen 23/5-17. Stikkord: Bytte av mur i Snipp-Møllers vei, utbedring av pipene i firemannsboligene, utbedring av mur i Eftasåsen 48-52 og fjerning av en del vegetasjon. I tillegg er det gjort punktvis utbedringer i garasjeanlegget av sikkerhetsmessige årsaker.

2015	Det ble konstatert brudd på kloakkledning ved Tyristubbveien 41, og denne ble hasteutbedret. Som en følge av kloakklekkasjen var kjelleren i Tyristubbveien invadert av rotter, og tiltak ble gjennomført for å sikre at dette ikke skal skje igjen. Det har gjennom 2015 blitt innrapportert 5 taklekkasjer som alle har blitt midlertidig utbedret i påvente av takrehabilitering. I tillegg er det byttet 10 vinduer som har vært i så dårlig forfatning at de ikke kunne benyttes og/eller medførte vannskader på veggkonstruksjonen. Grunnet råteskade på bærende konstruksjoner ble 5 utkragede balkonger utbedret i Tyristubbveien / Snipp Møllers vei. Det er også utført utbedring av betydelige råteskader på andre trekonstruksjoner (vegg, stolpe, trapp) ulike steder i borettslaget.
2014	Gammel, nedgrodd sandkasse ved firemannsboligene fjernet og erstattet med gressplen. Sklie i Lilleskogen kappet opp/fjernet og huskestativ tatt ned – begge av sikkerhetshensyn. Utbedret råttent trapp i Snipp Møllers vei.
2014	Styret har arbeidet videre med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt, og flere taklekkasjer (entretak og rundt piper) ble tettet i forbindelse med tilstandsundersøkelsen utført av Multiconsult.
2013	Samtlige husstander fikk utdelt nytt håndslukkeapparat (skumapparat). Styret arbeidet med utredning av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt.
2012	Forprosjekt til rehabiliteringsprosjekt ble igangsatt.
2011	Dreneringsarbeidet i Eftasåsen 54-60 ble ferdigstilt. Noen gamle og råtne trær ble fjernet.
2010	Montert og skiftet lekestativ på indre lekeområde. Hugget og fjernet noen trær.
2009	Malt samtlige hus i borettslaget. Gjennomgått og sjekket panel før maling og byttet ut disse. Skiftet takpapp og lister på utvalgte inngangspartier. Byttet samtlige dekodere til HD dekodere samt oppgradert alle leiligheter med internett-tilgang.
2008	Vask av gule og grå rekkehus. 2 større lekkasjer er oppdaget og utbedret. 2 nye søppelplasser er satt opp. Ny støttemur i Tyristubbveien 42-48. Ettersyn av samtlige brannvarslingsutstyr. Rehabilitering 2 uteplasser.
2007	Vasket alle grå rekkehus i Tyristubbveien langs med Hellerudveien. Oppgradert uteområdet ved Tyristubbveien 39/41. Rehabilitering kjeller vedrørende rotteinvasjon. Fullført oppussing av alle trappeopp ganger og kjellere i 4-mannsboligene.
2006	Malt resten av de røde husene. Ny støttemur Eftasåsen 46-52. Nye tak i Tyristubbveien 19-23. Pusset opp fellesarealet i alle 4-mannsboligene. Utarbeidet tre- og beplantningsplan.
2005	Røde rekkehus i Eftasåsen er malt. Ny støttemur i Snipp Møllers vei. Skiftet tak i Tyristubbveien 24.
2004	Alle gule hus og garasjene malt.
2003	Borettslaget er brannsikret. Endevegger er skiftet. Tak på 4-mannsbolig i Tyristubbveien 22 er skiftet.

2002	Samtlige grå hus beiset
2001	Skiftet inngangsparti i 4-mannsboligene.
2000	Drenering rundt Tyristubbveien 23. Tak på inngangspartier ble reparert. Utvendig panel skiftet der nødvendig Drenert i Eftasåsen 62-68, Eftasåsen 54-58 og Tyristubbveien 48. Alle røde rekkehus malt.
1999	Malt vinduer på røde hus. Inngangspartier er reparert. Montert takrenner og nedløpsrør. Nye porter på garasjene.
1998	Alle gule hus er malt.
1997	Støyskjerm mot Hellerudveien. Skiftet panel på en del inngangspartier i gule hus.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 11.05.23

Selskapsnummer: 287 Selskapsnavn: Bjartkollen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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