

Velkommen til

Høybråtenveien 23G, 1055 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Høybråtenveien 23G, 1055 Oslo

Lys og stor andelsleilighet i 2. etasje | To overbygde balkonger | Garasjeplass m/ elbillader | Kort vei til Haugen skole

Velkommen til Høybråtenveien 23G!

Dette er en lys og stor 5-roms andelsleilighet med to overbygde balkonger og fast garasjeplass med elbillader. Boligen ligger i et etablert bomiljø med kort vei til bussholdeplass i Høystakkveien, Haugenstua stasjon og servicetilbud på Furuset Senter. Planløsningen byr på en romslig stue med gode møbleringssoner og direkte utgang til balkong, et separat kjøkken samt et flislagt bad med badekar og opplegg for vaskemaskin. Borettslaget har gjennomført rørfornyelse av innvendige avløpsrør i perioden 2024–2026.

Høydepunkter:
- To overbygde balkonger på totalt 17 m²
- Biloppstillingsplass med elbillader i felles garasjeanlegg
- Rørfornyelse gjennomført i regi av borettslaget 2024–2026
- Lagring i utebod på 2m² samt kjellerbod på 6 m²

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sebastian Oulie Brynhildsvoll
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 926 66 657
E-post: sebastian.brynhildsvoll@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 100 000
Andel fellesgjeld	kr	393 850
Pris ink fellesgjeld	kr	4 493 850
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 503 346
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 623

BRA Total/BRA-i	113/105 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1977
Etasje	2
Energikarakter	D



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Høybråtenveien 23G, 1055 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 107, bnr. 930, ideell andel 1/1
, andelsnr. 254 i Bjørnheim borettslag med orgnr.: 951555738 i Oslo kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde på Høybråten, i et nabolag preget av grønne fellesarealer og lite gjennomgangstrafikk. Borettslagets tomt er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, beplantning, sittegrupper og skjermede lekeplasser for barna. Like i nærheten ligger Verdensparken, et stort parkanlegg med varierte møteplasser, vannspeil, lekelandskap og utendørs treningsfasiliteter for alle aldre.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk i hverdagen. Både Haugen barneskole og Granstangen ungdomsskole ligger en kort spasertur unna, og det er flere barnehager i gangavstand, blant annet Bjørnheim og Gransletta barnehage. Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med både Coop Extra og Joker i nærområdet. Furuset Senter byr på apotek, helsetjenester og et godt utvalg av butikker, mens større handelssentre som Stovner Senter, Triaden og Metro nås på en kort kjøretur.

Fritidstilbudet i området er mangfoldig, med kort spasertur til Furuset Forum og idrettshall med fasiliteter for håndball, ishockey og allidrett. For turer i skog og mark er det enkel adkomst til både Gjelleråsmarka og Østmarka, som byr på oppkjørte skiløyper om vinteren samt stinett og badevann i sommerhalvåret. Kollektivtilbudet er godt tilrettelagt, med bussholdeplass i Høystakkveien en kort gåtur unna, samt gangavstand til både T-banen på Furuset og lokaltog fra Haugenstua stasjon med hyppige avganger mot Oslo sentrum.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 105 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 113 m²
TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 6 m² Bod - nr. 164
2. etasje
BRA-i: 105 m² Entré / gang, bad, fire soverom, stue, kjøkken
BRA-e: 2 m² Utebod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
17 m² To overbygde balkonger

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er

godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.10.2026.

Bygning:
Bygningen er en 4-etasjes boligblokk oppført i 1977. Bygget har felles garasjeanlegg. Konstruksjonen består av støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Etasjeskiller er av støpt armert betongdekke.

Tak:
Flat takkonstruksjon.

Vinduer:
Det er malte trevinduer med 3-lags glass. Byggeår: 2012.

Dører:
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malte balkongdører i tre med 3-lags glass. Byggeår: 2012. Innvendige dører er malte, glatte dører.

Balkong/terrasse:
Leiligheten har to overbygde balkonger med utførelse i betong med fliser på dekke, samt stålrekkverk med frostet glass.

VVS-installasjoner:
Det er innvendige vannledninger er av kobberrør. Innvendige avløpsrør er av plast. TT-teknikk har utført rørfornyelse i regi av borettslaget i perioden 2024-2026. Det er sentral varmtvannsberedning. Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/ smøremembran på vegg og gulv fra 2000. Det er stålsluk. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/ termisk). Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er opprinnelig installert i 1977 og er fortsatt av skrusikringer. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under), samt enkelte fliser med mindre avskallinger. Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

- Bad - Overflater gulv | Det er opplyst at varmekabelen er defekt. Gulvet er tilnærmet flatt med kun 3 mm høydeforskjell fra flis ved terskel til topp slukrist. Dette avviker fra anbefalt fall på minimum 25 mm mot sluk, noe som kan medføre redusert avrenning av vann mot sluket. Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann. Konsekvensen av utilstrekkelig fall er at vann kan bli liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

- Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon). Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. 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.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Benkeplaten har en slitasjegrad som overstiger det som normalt kan forventes ut fra alder og bruk. Benkeplaten bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre funksjonalitet og estetikk. Videre slitasje kan føre til redusert levetid, økt risiko for fuktskader og behov for hyppigere vedlikehold.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås. 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.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Varmtvannsbereder/tank | Det er sentral varmtvannsberedning. Berederen/tanken er ikke besiktiget.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

- Elektrisk anlegg | Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Borettslaget har felles garasjeanlegg og parkeringsplasser, og det er etablert infrastruktur for elbillading. Tildeling skjer etter henvendelse til styret, og eventuelle leieforhold må sies opp ved salg.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Standard
Leiligheten ligger i byggets andre etasje og har en gjennomtenkt planløsning med to overbygde balkonger. Boligen har fire soverom, bad og separat toalettrom. Bygget har fått oppgraderinger med utskifting av vinduer og balkongdører til 3-lags glass i 2012, og borettslaget har gjennomført rørfornyelse av innvendige avløpsrør i perioden 2024–2026.

Entré:
Entréen tar imot med brann- og lydklassifisert entrédør og malte, slette flater. Rommet har god plass til garderobeløsning for yttertøy og sko, og leder inn til gangen som knytter leilighetens rom sammen.

Stue:
Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra rommet er det direkte utgang via malt balkongdør til en overbygd balkong i betong med fliser på dekke og stålrekkverk med

frostet glass.

Kjøkken:
Kjøkkenet er adskilt fra stuen med lettvegg og har innredning fra 2000 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Rommet er utstyrt med kjøkkenventilator med kullfilter samt opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Fra kjøkkenet er det utgang til boligens andre overbygde balkong, hvor det også er adkomst til en praktisk utebod.

Bad:
Badet har et oppgraderingsbehov. Rommet er utført med flislagte vegger, malt innvendig tak og flislagt gulv med elektriske varmekabler som er opplyst defekte, samt naturlig ventilasjon. Innredningen inneholder nedfelt servant i servantskap, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr og baderomsmøbler ble fornyet i 2026.

Toalettrom:
Det separate toalettrommet ligger ved entréen og er innredet med toalett og servant med tilhørende underskap.

Fire soverom:
Leiligheten har tre godkjente soverom, alle med parkett på gulv og malte veggflater. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og er utstyrt med skyvedørsgarderobe med speilfronter. De øvrige soverommene har god plass til seng og oppbevaring. Rommet er etablert ved avdeling av stuen og har parkett på gulv samt malte overflater. Godkjente byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk, da det er etablert et ekstra soverom ved avdeling av stuen og kjøkkenet er adskilt fra stuen med lettvegger. Omdisponering mellom rom godkjent for varig opphold er en intern endring som normalt ikke er søknadspliktig.

Lagring:
Leiligheten disponerer en utebod på 2 m² i 2. etasje og en kjellerbod (bod nr. 164) på 6 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet "Byggemåte" i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Selger har opplyst at det er gjort ufaglært arbeid på utskifting av toalett, badekar, servant og servantskap på bad. Dette betyr at arbeidet er utført av personer uten fagutdanning og av den grunn kan arbeidet være gjort på en måte som ikke er i tråd med anbefalinger eller krav. Det er dermed en risiko for at arbeidet er gjort feil, at valgt løsning ikke fungerer etter sin hensikt eller fører til skader.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: entré, bad, stue, kjøkken og fire soverom.

Leiligheten har to overbygde balkonger med et samlet terrasse- og balkongareal (TBA) på 17 m²

i 2. etasje.

Leiligheten disponerer en utebod på 2 m² i 2. etasje samt en kjellerbod på 6 m² (bod nr. 164). Totalt eksternt bruksareal (BRA-e) utgjør 8 m².

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1977

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2000:
- Oppussing av bad med fliser på vegg, malt innvendig tak, flislagt gulv med varmekabler og smøremembran
- Ny kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat

Ukjent årstall:
- Endring av planløsning med etablering av ekstra soverom ved avdeling av stue, samt kjøkken adskilt med lettvegger
- Endringer i det elektriske anlegget utført etter 1999

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2024–2026:
- Rørfornyelse av borettslagets felles røranlegg

2014:
- Rehabilitering av ytre fasader

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2026:
- Utskifting av baderomsmøbler og sanitærutstyr på bad (toalett, badekar, servant og servantskap)

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 14983.6 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 14 983,6 m². Fellesarealene er pent opparbeidet med gressplener, trær, prydbusker, hekker, asfalterte internveier, belysning, sittegrupper og lekeplasser. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Det betyr i utgangspunktet at alle andelseierne har lik rett til å benytte arealet.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 4 100 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 393 850,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 503 346,-

Kjøpsomkostninger
Kr 4 100 000 Prisantydning
Kr 393 849 Andel av fellesgjeld
Kr 4 493 850 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Parallellavklaring forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 7 623,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, kabel-TV, bredbånd, felles strøm og trappevask.

Felleskostnader: kr 7 414,17
Trappevask: kr 109,-
Nedbetaling: kr 100,-

Det er vedtatt en økning av felleskostnadene på 9,5 % med virkning fra 01.01.2027 (felleskostnadsposten for denne leiligheten øker fra kr 7 414,17 til kr 8 118,52 pr. måned).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 393 850
Andel fellesgjeld pr. dato: 21.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11515011
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 21.10.2026: kr 96 724 727,-
Andel av saldo: kr 283 475,42
Innfrielsesdato: 01.01.2041
Type Rente: Flytende
Rente: 4,03 %

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208332368
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 21.10.2026: kr 37 667 090,-
Andel av saldo: kr 110 374,30
Innfrielsesdato: 30.07.2050
Type Rente: Flytende
Rente: 5,24 %

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

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

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

Andel Fellesformue
Kr 21 530 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 282 817 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 131 267 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen

skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring Asa
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
93458473

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, boligblokk den 17.11.1978. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 30.10.2013 for fasadeendring på Høybråtenveien 23 F-G.

Det foreligger approbasjon datert 16.12.1993 for innglassing av balkonger/uterom for blant annet blokk 233. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 31.01.1974. Det er etablert et ekstra soverom i deler av stuen; omdisponering mellom rom godkjent for varig opphold er en intern endring som normalt ikke er søknadspliktig. Kjøkkenet er adskilt fra stuen med lettvegger; oppføring av ikke-bærende innervegger innenfor samme bruksenhet er normalt ikke søknadspliktig.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
17.11.1978.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig

vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende plan er bebyggelsesplan Forslag til bebyggelsesplan for gnr. 107, bnr. 3 m.fl. - Furuset-området, boligfelt B3 (plan-ID 38373), vedtatt 21.08.1973. På plankartet er eiendommen regulert til byggeområde for boliger innenfor felt B2, og den omfatter i tillegg delarealer regulert til gangvei og parkering.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Reguleringsplan for Furuset-området (plan-ID S-1954)
- Reguleringsplan for 107/237, 108/7 m.fl. Furusetomr. felt G, byggeomr. for kontor, forr. og/eller industri (næringsvirksomhet), spesialomr., gravlund, trafikkområde-turvei, tomt for off.bygn. samt felles avkj. (plan-ID S-2214), vedtatt 21.02.1977

Bebyggelsesplan 38373 har ikke egne skrevne bestemmelser, men henviser til bestemmelsene i overordnet plan S-1954.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030". Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015, samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen, vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringskartet angir videre KDP-17 som gjeldende kommunedelplan for området.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (GNR 107, BNR 930):

1978/12630-2/105 13.06.1978 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 18 524 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/28856-1/105 29.04.2004 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 18 566 900

2004/58119-1/105 27.08.2004 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 18 606 800

1986/42978-2/105 16.07.1986 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtalen gjelder kjøpekontrakt og skjøte fra Oslo kommune til Bjørnheim Borettslag. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebygde deler av eiendommen, samt adkomstrett for anlegg og vedlikehold. Kommunen har videre rett til å sette opp nettstasjon (transformator) og kummer. Skader på opparbeidet areal utbedres for kommunens regning. Borettslaget plikter å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelser, fellesarealer, fellesanlegg og nettstasjoner mot erstatning der det ikke foreligger plikt til vederlagsfri avståelse. Borettslaget overtar eiendomsrett og vedlikeholdsplikt for stikkledninger for vann og avløp, og har gjerdeholdet alene. Allmennheten har rett til samme ferdsel og bruk av ubebygde arealer som tidligere, og arealene kan ikke inngjerdes uten kommunens tillatelse. Kommunen har forkjøpsrett ved eventuelt salg eller bortfeste av deler av tomten. Borettslaget har plikt til medlemskap i fellesorgan opprettet for å ivareta beboernes fellesinteresser i området, samt plikt til å betale fastsatte fellesbidrag.

2024/2052093-1/200 04.10.2024 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 65 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens rettigheter:

1977/14649-1/105 04.07.1977 BEST OM GARASJE/PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 106 BNR: 253 FNR: 0 SNR: 5 til 31
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Avtalen gir borettslaget rett til å benytte 34 opparbeidede biloppstillingsplasser på gnr. 106 bnr. 253 til gjesteparkering, mot å dekke 25 % av de totale omkostningene med opparbeidelse og drift. Gjesteparkeringen skal fortrinnsvis finne sted utenom vanlig arbeidstid.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telenor/Canal Digital for bredbånd og kabel-TV. I tillegg tilbyr Lynet AS bredbånd til beboerne. På ordinært årsmøte 4. juni 2026 ble styret gitt fullmakt til å innhente tilbud på TV- og internettleveranse med fibertilkobling til alle boenheter i borettslaget.

Borettslag
Bjørnheim borettslag

Om borettslaget
Bjørnheim borettslag (org.nr. 951 555 738) er et borettslag tilknyttet OBOS, beliggende i Oslo kommune. Borettslaget består av 383 andelsleiligheter oppført på 1970-tallet. Forretningsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets hjemmeside er www.bjornheim.no, og beboerkommunikasjon foregår også via Vibbo.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 4. juni 2026:
- Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 520 000,-, og valgkomiteen ble tilkjent et fast årlig honorar på kr 15 000,-.
- Forslag om ekstraordinært byggehonorar på kr 150 000,- for rørfornyingsprosjektet ble nedstemt.
- Styret ble gitt fullmakt til å innhente tilbud på TV- og internettleveranse med fibertilkobling til alle boenheter på et hensiktsmessig tidspunkt.
- Valg av nye tillitsvalgte til styret og valgkomiteen.

På ekstraordinært årsmøte i mai 2026 falt forslag om endring av vedtekter og husordensregler.

Vedlikehold og større prosjekter:
- Rørfornyelse (2024–2026): Omfattende rehabilitering av felles avløps- og røranlegg i regi av TT-Teknikk AS / Integrert Byggrådgivning AS med planlagt ferdigstillelse høsten 2026. Arbeidet har 10 års garanti.
- Brannvernkonsept (2026): Helhetlig brannteknisk tilstandsvurdering og handlingsplan utarbeidet av Safezone for blokker, oppganger, boder og garasjeanlegg.
- Innglassing av balkonger: Avtale med Glassy AS er under arbeid i påvente av kommunal rammetillatelse. Beboere som bestiller innglassing inngår individuell avtale og dekker kostnadene selv.
- Drenering: Styret har varslet planlagt utredning av dreneringsprosjekt med forventet gjennomføring innen 2–5 år.

Fasiliteter og tjenester:
- Kjellerboder tilhørende leilighetene.
- Selskapslokalet «Storstua» som kan leies av beboerne til arrangementer.
- Trappevask utføres ukentlig av innleid renholdsfirma.
- Vaktmestertjenester levert av Frode Gran.
- Vakthold og kameraovervåking av fellesarealer/garasjer via Securitas AS.
- Faste serviceavtaler med Høybråten Rørleggerbedrift AS for VVS og EDA Elektro for elektriske anlegg.

Bruksregler og eierbetingelser:
- Eksteriørmessige endringer (inkludert markiser, innglassing og parabolantenner) krever styrets samtykke. Parabolantenner er ikke tillatt.
- Grilling med elektrisk grill eller propangrill er tillatt på balkonger og i hager. Kullgrill er kun tillatt på borettslagets friarealer.
- Rehabilitering og oppussing av bad/våtrom er søknadspliktig til styret før oppstart.
- Kun fysiske personer med medlemskap i OBOS kan eie andel i borettslaget, og ingen kan eie

mer enn én andel. Sameie i andel forutsetter at eierne bor eller skal bo i boligen sammen.

Øvrige opplysninger:
- Aksjonærene i næringsbygget Gransdalen 29 AS (tidligere Furuset Vaktmestersentral), hvor borettslaget har eid en aksjeandel på 20,9 %, har vedtatt å selge eiendommen.
- Borettslaget fyller 50 år i 2027, og det planlegges felles jubileumsfeiring for beboerne.

Organisasjonsnummer
951555738

Andelsnummer
254

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Generelt er det ikke tillatt å holde dyr i Bjørnheim borettslag. Dyrehold tillates kun i henhold til borettslagsloven § 5-11 (dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere). Lufting av hund og katt er ikke tillatt på borettslagets område. Det gjelder helårs båndtvang for hund og katt i borettslaget, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Ved gjentatte og dokumenterte brudd kan styret pålegge opphør av dyreholdet. Dyreeier er erstatningsansvarlig for skader dyret påfører personer eller eiendom.

Beboernes forpliktelser
Beboerne har ansvar for å holde røykvarsler og brannslukkingsapparat i forskriftsmessig stand, samt påse at trappeoppganger og fellesrom holdes ryddige og fri for gjenstander, avfall og skohyller. Beboerne kan delta i dugnad eller oppussing av fellesrom etter styrets godkjenning. Ved varslet garasjefeiing og renhold plikter beboerne å fjerne kjøretøy og løsøre innen angitt tidsrom. Andelseier har videre ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger fram til felles hovedledning, samt rensing av sluk på egen balkong/veranda.

Regnskap/budsjett
Kopi av årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 kan fås ved henvendelse til megler.

Sentrale regnskapstall for borettslaget:
- Årsresultat for 2025: underskudd (kr -5 777 418,-), overført til udekket tap / egenkapital
- Driftsresultat for 2025: overskudd (kr 100 852,-)
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd (kr 4 314 256,-)
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 5 979 685,-
- Balanseført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -70 267 132,- (notene opplyser at negativ bokført egenkapital skyldes at bygningene er oppført til historisk kostpris på kr 74 200 000,-, og styret vurderer den reelle egenkapitalen til å være positiv)

Vedtatte og planlagte økonomiske endringer:
- Det er vedtatt en økning i felleskostnadene på 9,5 % med virkning fra 01.01.2027.
- Styret planlegger utredning av et dreneringsprosjekt med forventet gjennomføring innen 2–5 år.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet. Direkte elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad er opplyst å være defekt.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
D.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød D (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie

Adgang til utleie

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Leif Patrick Olstad
lpo@fjellhusgruppen.no
953 32 132

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 19.10.2026

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger salget utenom standard løsøreliste: ovn, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Baderomsinnredning fra tidlig 2000 (ble pusset opp av forrige eier før vi flyttet inn). Det er dårlig fall mot sluk, vi har jo i utgangspunktet badekar så er ikke et stort problem, men greit for ny eier å være obs på.

Er opprinnelig varmekabler på baderom, men disse sluttet å fungerer for 10-11 år siden. Da var det en rørlegger inne og stengte av koblingen.

På gjeste WC var det en liten vannlekkasje i kobling som går fra rør til toalettsete. Dette ble fikset av rørlegger. Han lagde ny kobling fra hovedrør til toalettsete.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av ufaglært.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet ut baderomsmøbler på hovedbadekar av en rørlegger. Toalett, badekar, servant og servantskap er byttet ut. Alt ble gjort i 2026
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Ikke feil på det elektriske anlegget, men var tidligere varmekabler langs veggen på 2 soverom. Disse fungerer ikke lenger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
Kan være greit å nevne at parkett i stue er fra tidlig 2000 tallet og denne har bruksslitasje. (Riper osv)

Eier

Andelseier
Shahbaz Ahmed

Fareeha Fareeha

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter

du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 23.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Energiattest datert 12.12.2025
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Styret vil også innlede utredelse av drenering som en prosjekt. Forventes gjennomført innen 2-5 år.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning
Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon fastpris kr 40 000
Tilstandsrapport fra kr 9 500
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 20 500
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 20 545
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 116 907, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Mads Karlsen/Shuttr foto

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig

Sebastian Oulie Brynhildsvoll
avdelingsleder/eiendomsmegler
sebastian.brynhildsvoll@em1ostlandet.no
Tlf: 926 66 657

Johan Offigstad
eiendomsmegler
johan.offigstad@em1ostlandet.no
Tlf: 476 81 654

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.











Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.























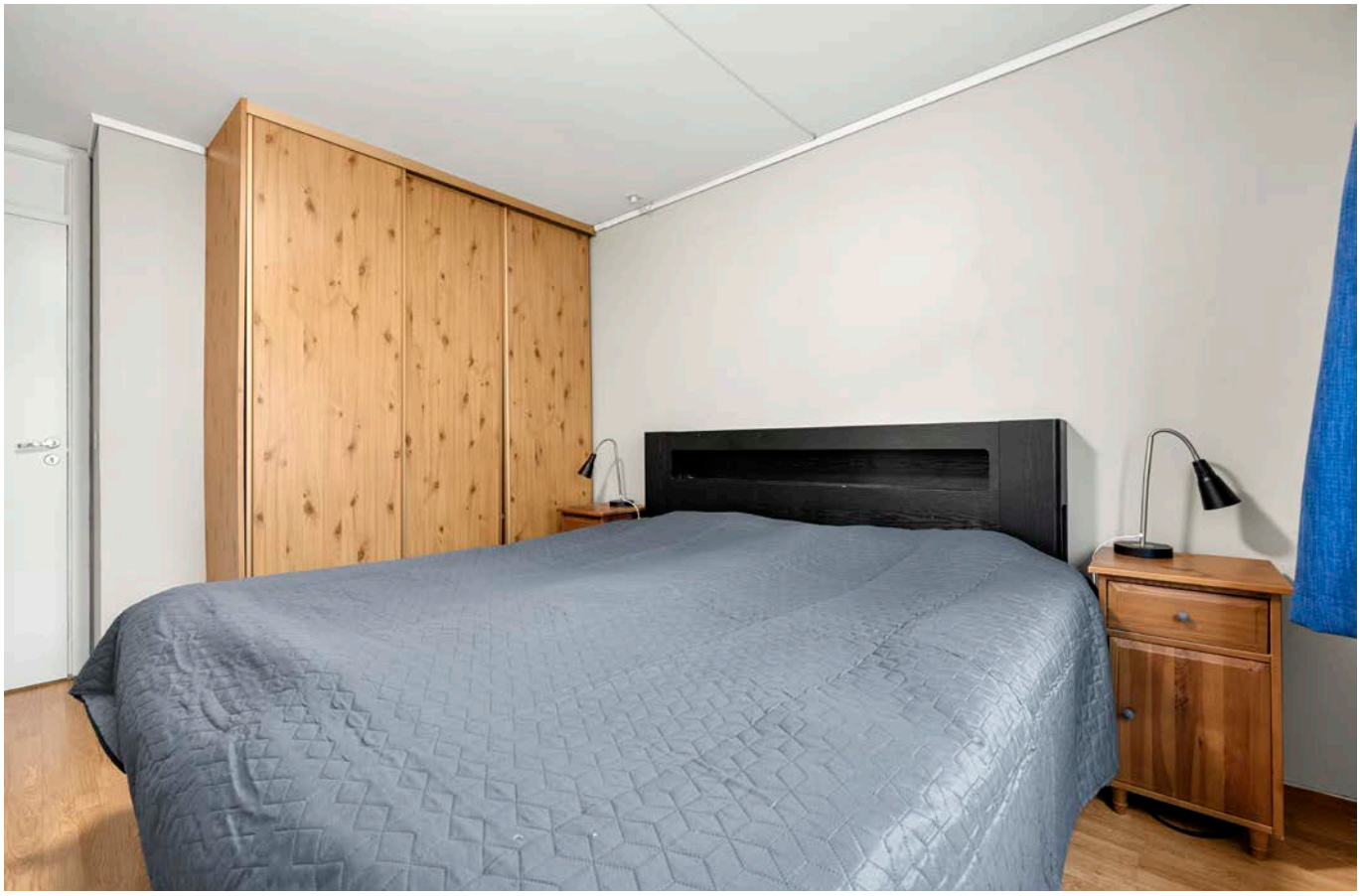




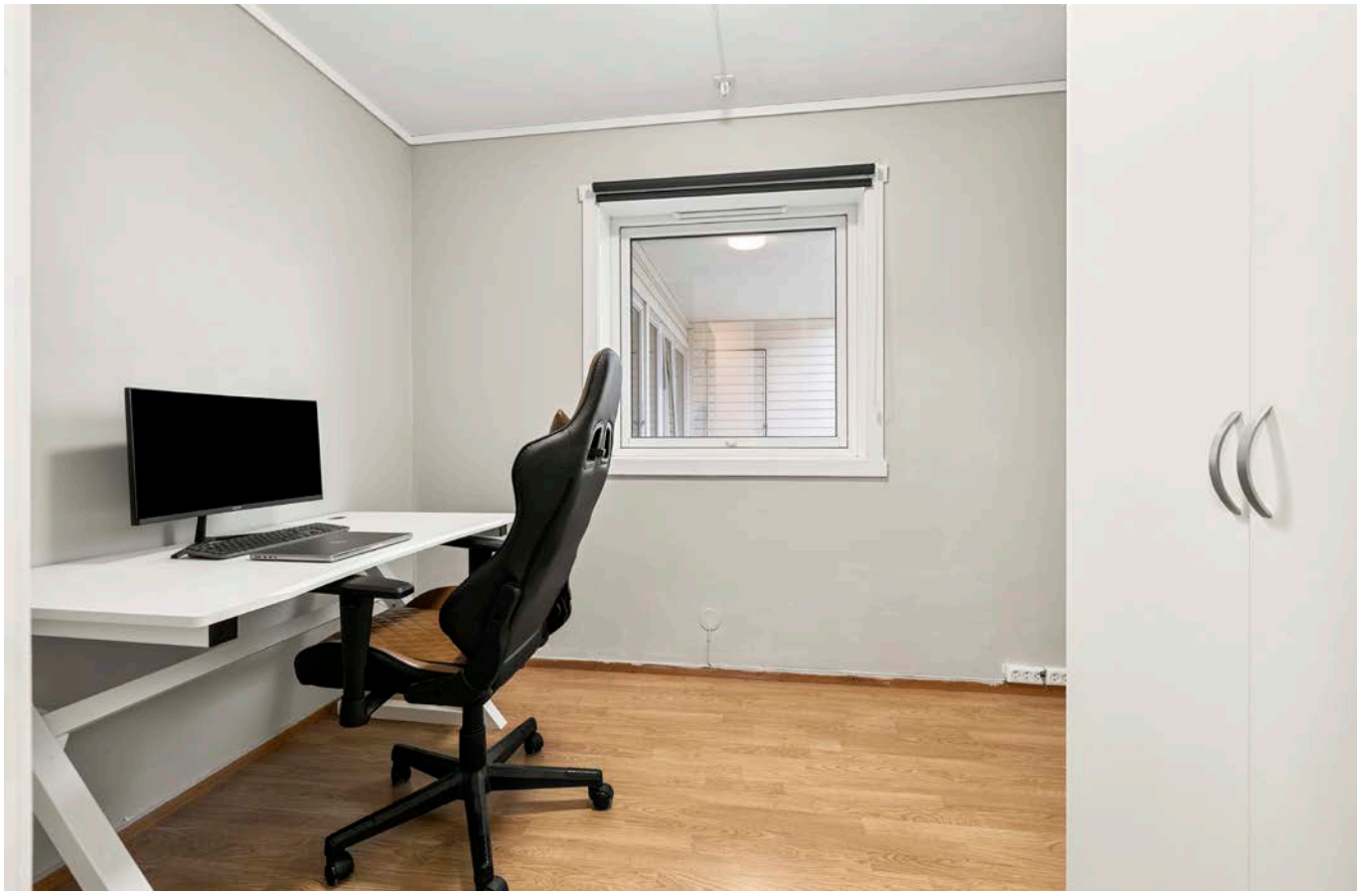


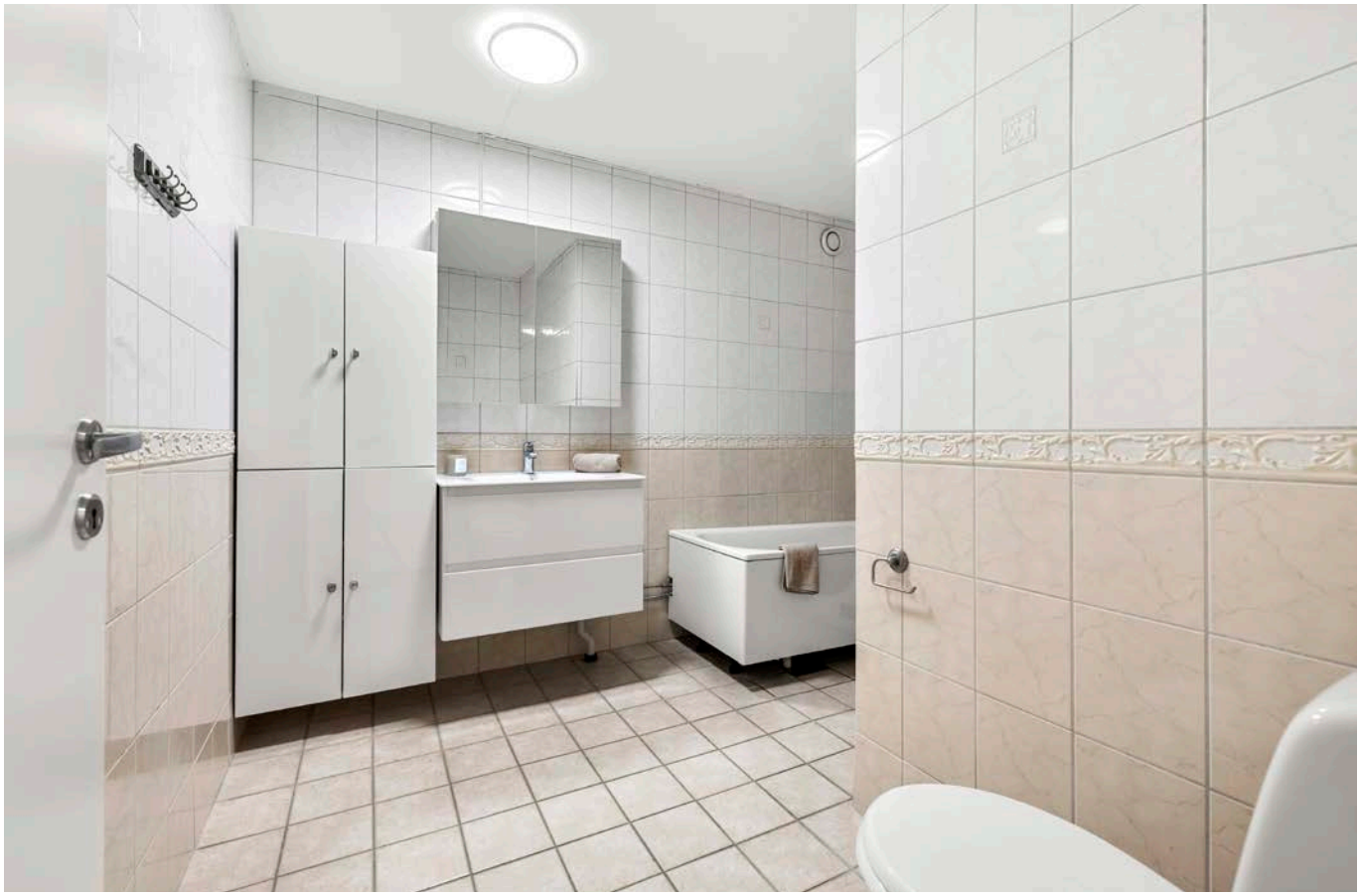


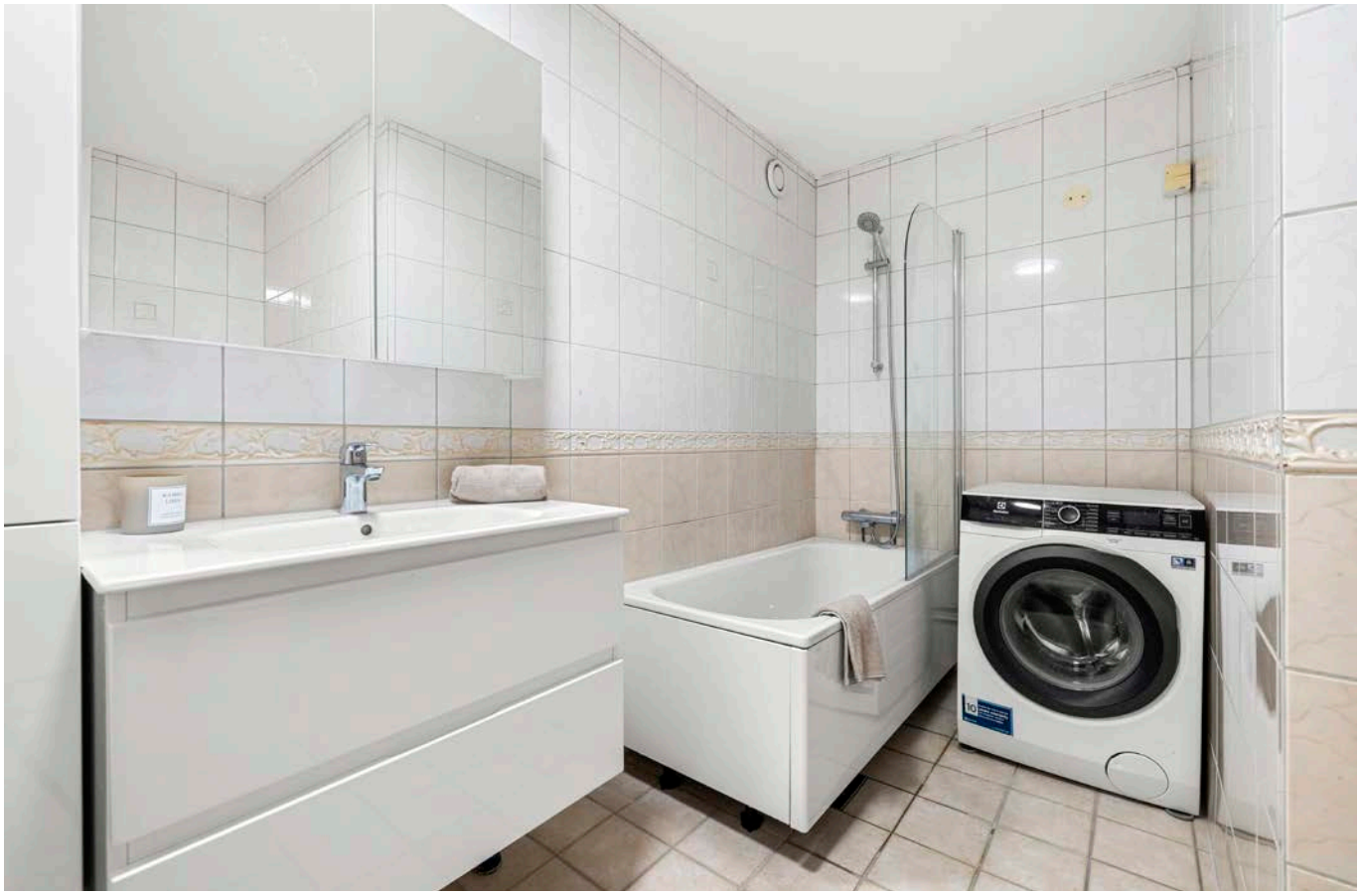


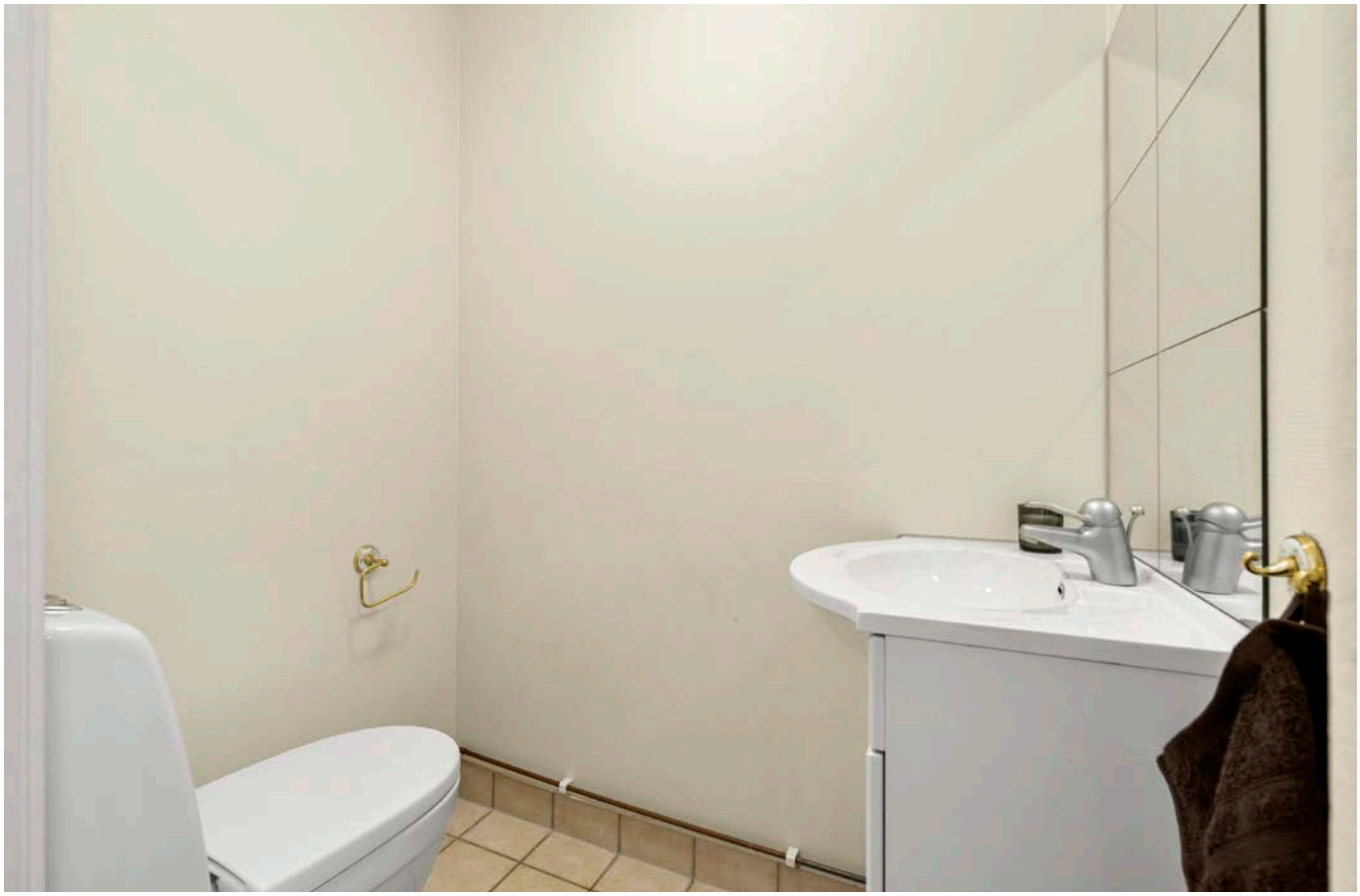






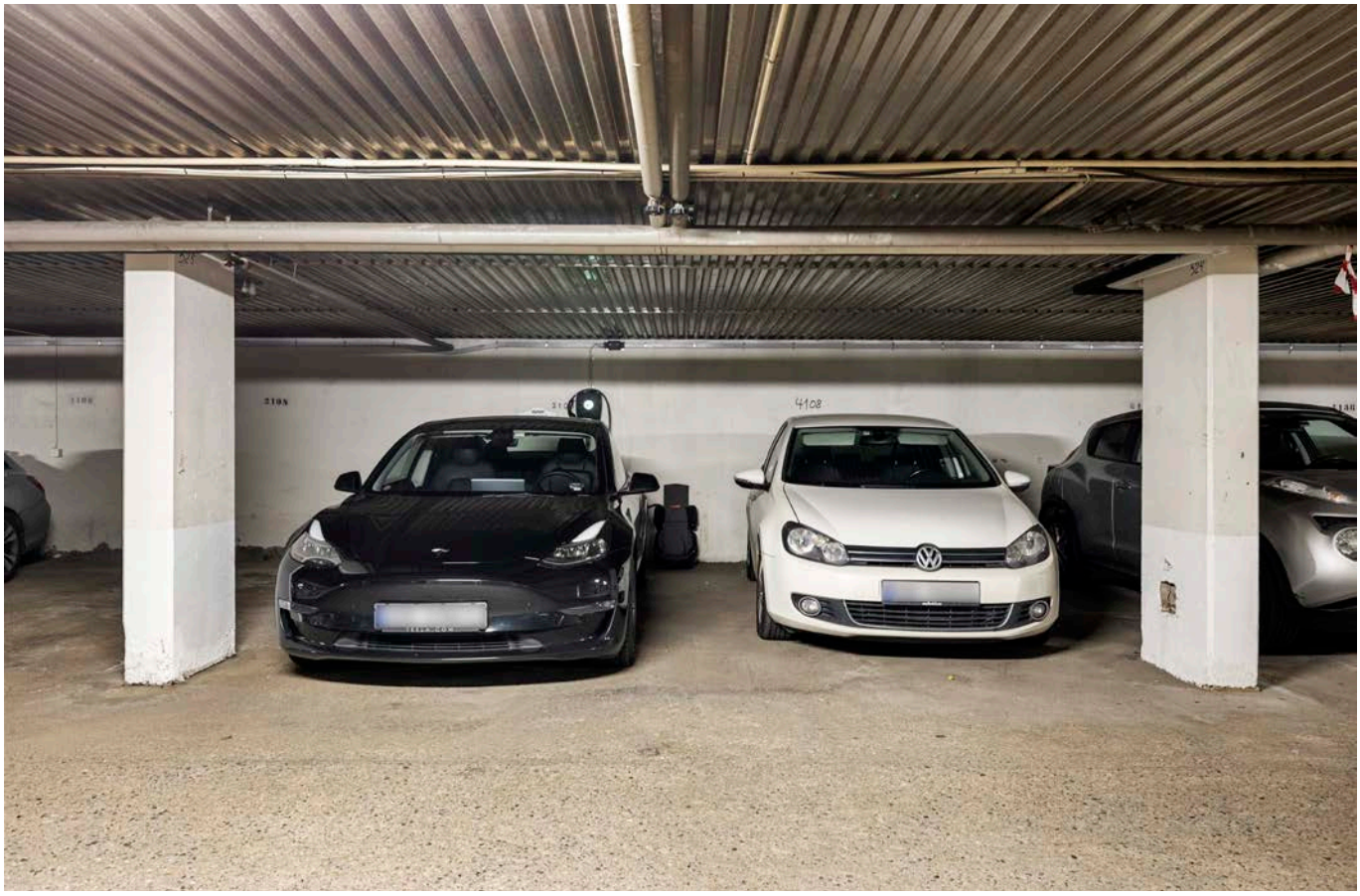


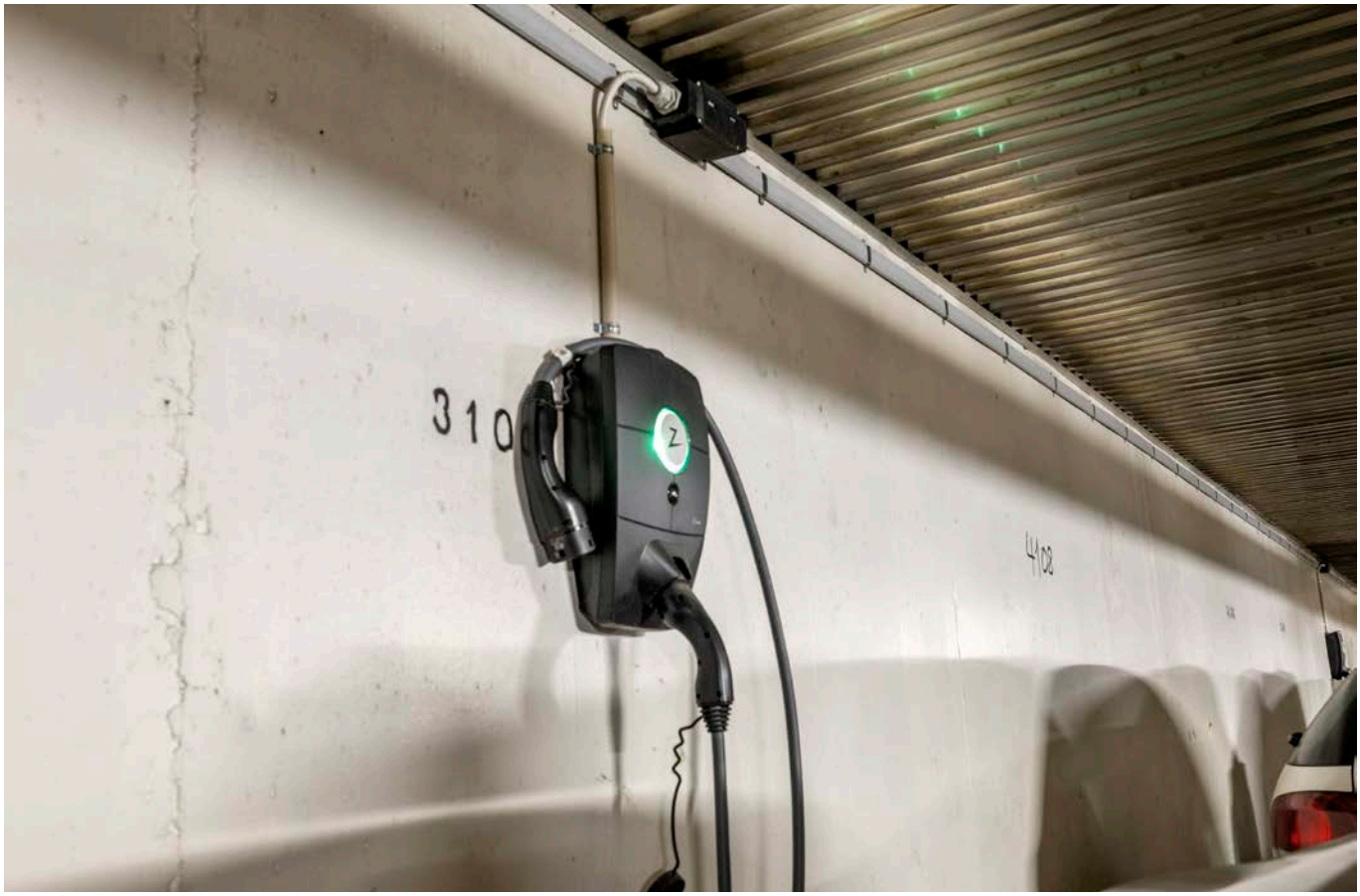









4108


310
4108








P
GJESTE-
PARKERING




23
G

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

HØYBRÅTENVEIEN 23G

Nabolaget Bjørkheim - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Høystakkveien Linje 64	**3 min** 0.3 km
Furuset Linje 2	**11 min** 0.9 km
Haugenstua stasjon Linje L1	**12 min** 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 13.6 km
Oslo Gardermoen	**33 min**

SKOLER

Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	**6 min** 0.5 km
Furuset skole (1-7 kl.) 278 elever, 14 klasser	**16 min** 1.3 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	**16 min** 1.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	**6 min** 0.5 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	**23 min** 1.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	**12 min** 5.1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**12 min** 6.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 73/100

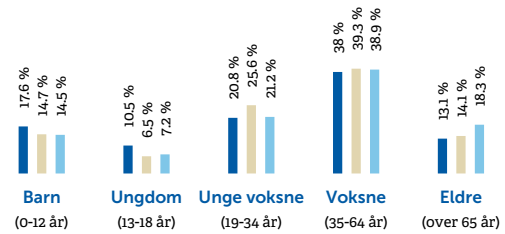
NABOSKAPET

Høflige 60/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 50/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørkheim	1 121	469
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjørnheim barnehage (1-5 år) 50 barn	**3 min** 0.2 km
Christiania Barnehave Høybråten (1-5... 55 barn	**5 min** 0.4 km
Gransletta barnehage (1-5 år) 103 barn	**6 min** 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Furuset Post i butikk, PostNord	**9 min** 0.7 km
Joker Høybråten Post i butikk, søndagsåpent	**10 min** 0.8 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TRAFIKK

Lite trafikk 84/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 83/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 79/100

SPORT

Haugen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**6 min** 0.5 km
Furuset idrettshall Aktivitetshall	**9 min** 0.7 km
Actic Furuset Senter	**9 min**
Mudo Furuset	**10 min**

BOLIGMASSE



100% blokk

VARER/TJENESTER

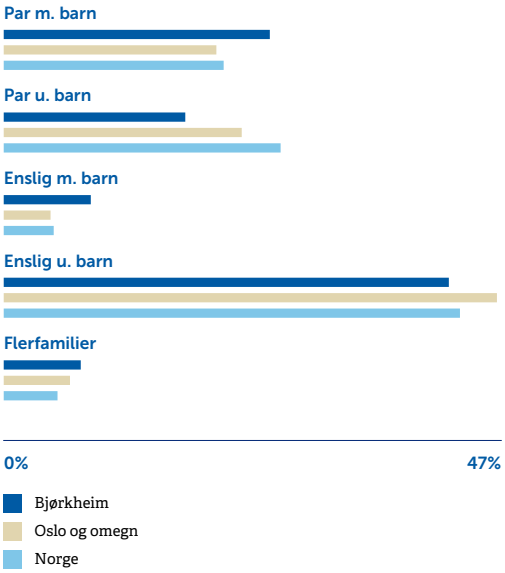
Furuset Senter	**9 min**
Vitusapotek Furuset	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



23% i barnehagealder
40% 6-12 år
19% 13-15 år
18% 16-18 år

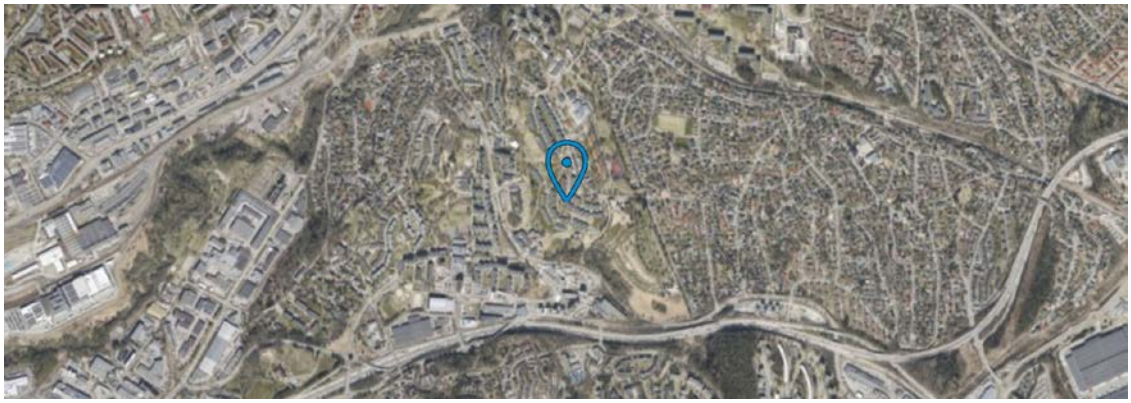
FAMILIESAMMENSETNING

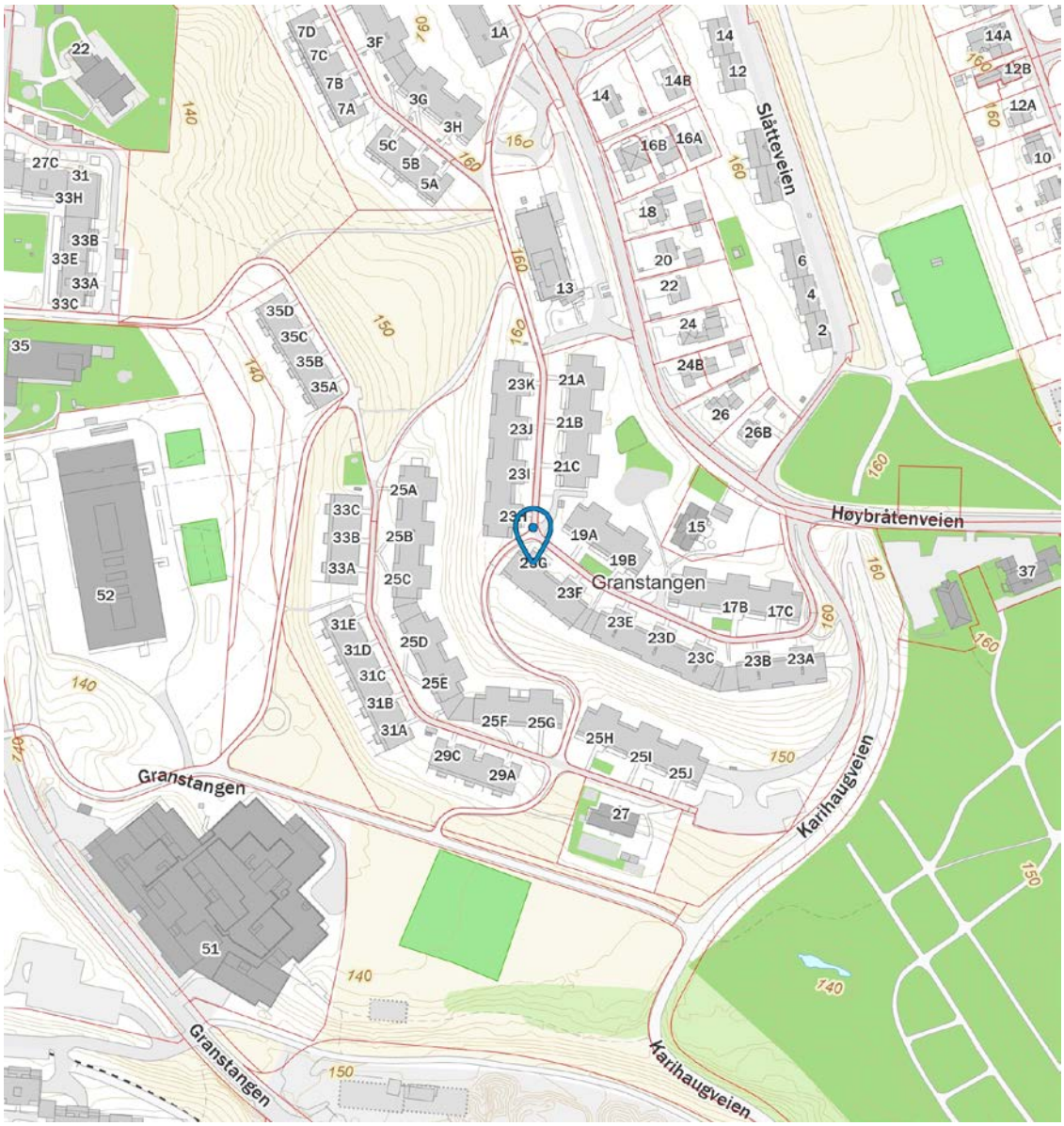


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**31%**	**33%**
Ikke gift	**54%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Høybråtenveien 23G , 1055 OSLO
OSLO kommune
gnr. 107, bnr. 930
Andelsnummer 254

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21004-1829 **Eiendomsverdi ref nr:** OP1299

Autorisert foretak: Fjellhus Takst og Rådgivning AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Leif Patrick Olstad
Uavhengig Takstingeniør
lpo@fjellhusgruppen.no
953 32 132

Mesterbrev

FJELLHUS
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er en 4-etasjes boligblokk oppført i 1977. Konstruksjonen består av støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Etasjeskiller er av støpt armert betongdekke. Flat takkonstruksjon. Bygget har felles garasjeanlegg.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Leiligheten har to overbygde balkonger med utførelse i betong med fliser på dekke, samt stålrekkverk med frostet glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett. Vegger og himling har malte, slette overflater.

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er stålsluk.

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer, men opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er innvendige vannledninger er av kobberrør.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er sentral varmtvannsberedning.

Det elektriske anlegget er opprinnelig installert i 1977 og er fortsatt av skrusikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

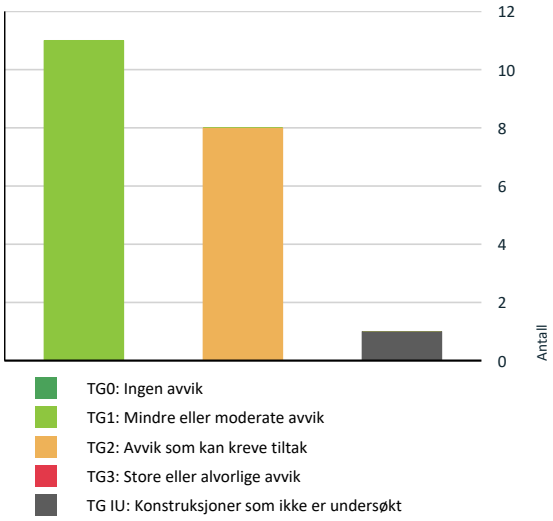
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er etablert et ekstra soverom ved avdeling av stuen, og kjøkkenet er adskilt fra stuen med lettvegger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eldre hus/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag. Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.

Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres en ny rapport. Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.

Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc. Fellesareal skal vurderes om boligen har vedlikeholdsplikt for sin andel av utvendige konstruksjoner.
Det bør også noteres at vedtekter kan endre en eiers rettigheter til bruk av bod eller rom i fellesarealer. I sameier er tinglysning eneste måte å etablere en varig bruksrett, som dermed blir en integrert del av boenheten. Rett til eksklusiv bruk av slike arealer i et sameie er begrenset til 30 år, i henhold til eierseksjonsloven. For borettslag og aksjeleiligheter kan rettigheter tildeles til andelseiere eller aksjeeiere, men kan revideres av generalforsamlingen. Bruk av rom utenfor den enkelte boenhet kan endres av borettslaget eller sameiet, noe som kan påvirke boligens bruksareal (BRA).

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

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

Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Byggemåte

Beskrivelse

Bygningen er en 4-etasjes boligblokk oppført i 1977. Konstruksjonen består av støpt betong i fundament og bærende konstruksjoner. Etasjeskiller er av støpt armert betongdekke. Flat takkonstruksjon. Bygget har felles garasjeanlegg.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har to overbygde balkonger med utførelse i betong med fliser på dekke, samt stålrekkverk med frostet glass.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling har malte, slette overflater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong.

Det er ikke registrert synlige skader eller målt unormale høydeforskjeller. NS 3420 fastsetter krav til plan- og retningsavvik for nye boliger. For brukte boliger finnes det derimot ingen tilsvarende krav, og det må forventes visse skjevheter i eldre konstruksjoner som følge av krymping, nedbøyninger og andre naturlige endringer over tid.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under), samt enkelte fliser med mindre avskallinger.

Konsekvens/tiltak

• Bom (hulrom) under fliser indikerer at de ikke er godt nok festet, noe som øker risikoen for at fliser løsner eller sprekker. Dette kan også gi åpninger for fuktinntrengning og på sikt føre til skader i underliggende konstruksjon.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 3mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at varmekabelen er defekt.

• Gulvet er tilnærmet flatt med kun 3 mm høydeforskjell fra flis ved terskel til topp slukrist. Dette avviker fra anbefalt fall på minimum 25 mm mot sluk, noe som kan medføre redusert avrenning av vann mot sluket.

Konsekvens/tiltak

• Skader på varmekilde kan medføre et reperasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader.

• Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av fagkyndig personell.

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning av vann.
Konsekvensen av utilstrekkelig fall er at vann kan bli liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er stålsluk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

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.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.

Vekt-% er mengden vann i forhold til tørrvekten av treverket. Verdier på ca. 16 % eller lavere karakteriseres som tørt. Avleses det høyere verdier enn 28 %, er det fritt vann i trematerialet.





KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer, men opplegg for kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

For å oppnå en løsning i tråd med dagens forskriftsnivå, kan det være aktuelt å installere automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskin samt komfyrvakt til platetopp/ovn.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Benkeplaten har en slitasjegrad som overstiger det som normalt kan forventes ut fra alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Benkeplaten bør vurderes for utskifting eller utbedring for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Videre slitasje kan føre til redusert levetid, økt risiko for fuktskader og behov for hyppigere vedlikehold.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

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

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger er av kobberrør.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. TT-teknikk har utført rørfornyelse i regi av borettslaget i perioden 2024-2026.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Skjulte avløpsrør i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er sentral varmtvannsberedning. Berederen/tanken er ikke besiktiget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er opprinnelig installert i 1977 og er fortsatt av skrusikringer. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

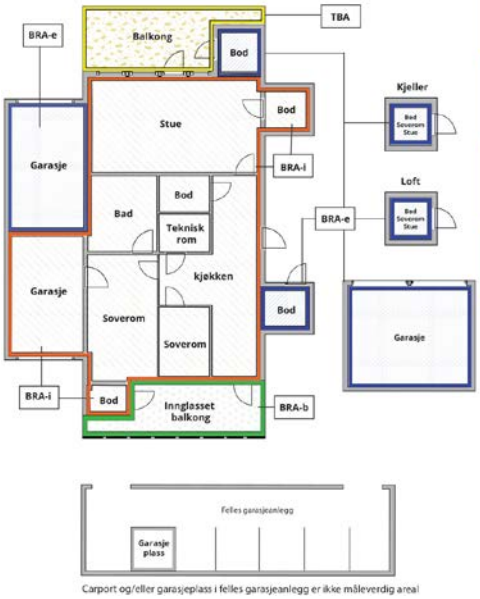
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	105	2		107	17
Kjeller		6		6	
SUM	**105**	**8**			**17**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré / gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, soverom 4	Utebod	
Kjeller		Bod - nr. 164	

Kommentar

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940:2023.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940:2023 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert et ekstra soverom ved avdeling av stuen, og kjøkkenet er adskilt fra stuen med lettvegger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
19.10.2026	Leif Patrick Olstad	Takstingeniør
	Shahbaz Ahmed	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	930		0	14983.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høybråtenveien 23G

Hjemmelshaver
Bjørnheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BJØRNHEIM BORETTSLAG	951555738	H0201	Obos Eiendomsforvaltning AS	Fareeha Fareeha, Ahmed Shahbaz

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
254	57 900	21 530	393 758

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Høybråten i Oslo, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og servicetilbud. Borettslaget har opparbeidede grøntarealer med sittegrupper og lekeplasser. Det er også kort gangavstand til Verdensparken med ulike aktivitets- og rekreasjonstilbud.

Området har gode kollektivforbindelser med buss, T-bane fra Furuset og tog fra Haugenstua stasjon. Furuset senter ligger i nærområdet, mens Stovner, Triaden og Metro tilbyr ytterligere handels- og servicetilbud.

Det er gode tur- og fritidsmuligheter i nærområdet, med tilgang til grøntområder, idrettsanlegg og Østmarka med turstier, badevann og skiløyper.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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. Takstmannen har ikke vurdert regulering eller andre relevante forhold i bygningsetaten. Videre ble ingen spesielle forhold gjort kjent for takstmannen under befaringen. For å få mer informasjon om reguleringsbegrensninger og lignende, anbefales det å sette seg inn i reguleringsbestemmelser og planer. Dette vil gi mer detaljerte opplysninger om eventuelle begrensninger som kan påvirke eiendommen.

Om tomten

Felles eiet tomt. Pent opparbeidede fellesarealer med bl.a. asfalterte internveier, belysning, gressplener, trær og prydbusker.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	22.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

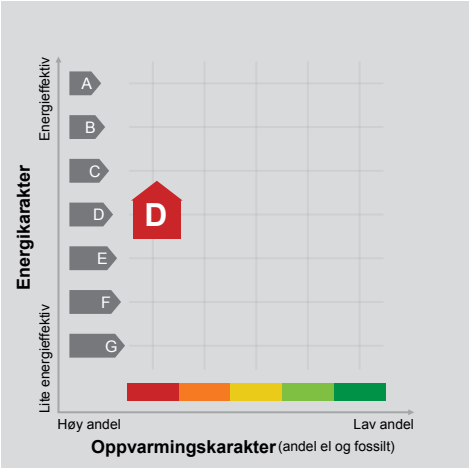
ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BJØRNHEIM BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1055
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	930
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80733674
Merkenummer	Energiattest-2025-216361
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	
BRA:	104
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Høybråtenveien 23G	80733674	H0201	0	0	254
Høybråtenveien 19B	80733712	H0202	0	0	197
Høybråtenveien 23E	80733682	H0203	0	0	263
Høybråtenveien 19B	80733712	H0302	0	0	284

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

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	52 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	31 m²
Oppvarmet BRA	104 m²
Totalt BRA	104 m²
Oppvarmet luftvolum	250 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	170,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	31.7.2024
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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	69,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	138,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 669 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 579 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	140,78 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 669 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 669 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 669 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Shahbaz Ahmed

Fareeha Fareeha

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Høybråtenveien 23G
1055 OSLO

0301-107/930/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Baderomsinnredning fra tidlig 2000 (ble pusset opp av forrige eier før vi flyttet inn). Det er dårlig fall mot sluk, vi har jo i utgangspunktet badekar så er ikke et stort problem, men greit for ny eier å være obs på.

Er opprinnelig varmekabler på baderom, men disse sluttet å fungerer for 10-11 år siden. Da var det en rørlegger inne og stengte av koblingen.

På gjeste WC var det en liten vannlekkasje i kobling som går fra rør til toalettsete. Dette ble fikset av rørlegger. Han lagde ny kobling fra hovedrør til toalettsete.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet ut baderomsmøbler på hovedbadekar av en rørlegger. Toalett, badekar, servant og servantskap er byttet ut. Alt ble gjort i 2026

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Ikke feil på det elektriske anlegget, men var tidligere varmekabler langs veggen på 2 soverom. Disse fungerer ikke lenger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja

Kan være greit å nevne at parkett i stue er fra tidlig 2000 tallet og denne har bruksslitasje. (Riper osv)

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

HUSORDENSREGLER FOR BJØRNHEIM BORETTSLAG
Revidert 2.mars 2020

Innhold

1 Formålet med husordensreglene 2
2 Generelle fellesregler: 2
2.1 Informasjon om hvem som bor i boenheten: 2
2.2 Bruk av fellesrom 2
2.3 Fremleie eller bruksoverlating 2
2.4 Dyrehold 2
2.5 Vedlikehold av leiligheten 2
2.6 Vask av trapper og ganger 3
2.7 Vakthold - særskilt overvåking 3
2.8 Fellesanlegg for tv og radio 3
2.9 Kontakt mellom beboerne og styret 3
2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene 4
2.11 Furuset vaktmestersentral: 4
3 Utvendige områder 4
3.1 Generelt: 4
3.2 Plener og beplantning: 4
3.3 Montering av gjerder/levegger: 4
3.4 Gangveiene: 4
3.5 Gjesteparkering: 4
3.6 Ro utendørs: 4
3.7 Bruk av balkonger / terrasser og vinduer 5
3.8 Markiser 5
3.9 Grilling: 5
3.10 Avfallsbehandling 5
4 Innvendige områder 6
4.1 Ro i leiligheten 6
4.2 Bygningsmessige forandringer 6
4.3 Ventilasjonsanlegget 6
4.4 Bygningsmessige skader 6
4.5 Garasjene: 6

1 Formålet med husordensreglene

Disse reglene skal være med på å sikre trygghet, orden, ro og et trivelig sted å bo for alle i Bjørnheim borettslag.

Husordensreglene er en del av husleiekontrakten. Reglene inneholder bestemmelser om bruk av boligen og fellesarealene og skal bidra til å fremme miljø og trivsel i boområdet.
Dette kan vi oppnå ved at beboere i Bjørnheim borettslag tar nødvendig hensyn til hverandre og til naboer. Ingen skal bli skadelidende på grunn av egen eller andres opptreden. Dette innebærer at beboere plikter å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile.
Hver enkelt husstand må gjøre seg kjent med husordensreglene, og hver beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse reglene blir fulgt.

2 Generelle fellesregler:

2.1 Informasjon om hvem som bor i boenheten:

Døren inn til boenheten, postkasse og ringepanel ved utgangsdør skal merkes med navn på de som bor i boenheten. Skiltene på postkasse og ringepanel skal være av type som styret godkjenner. Det tillates ikke å bruke klistrelapper eller annen tilfeldig merking.

2.2 Bruk av fellesrom

Ingen fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre beboere.
Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Kjellerdører må ikke blokkeres
Det må ikke settes opp tekniske innretninger, for eksempel frysebokser, i kjellerbodene. Kjellerboden som hører til hver leilighet skal holdes låst selv om boden er tom og ikke er i bruk.
Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander eller legge avfall i kjellerganger/oppganger og fellesrom.
Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller, kjellerbodene eller andre fellesarealer.
Sjenerende opphold i trapperom eller i kjellerganger er ikke tillatt.

2.3 Fremleie eller bruksoverlating

Dersom eieren har bebodd leiligheten i et år, kan bruksoverlating foretas for inntil 3 år. Søknad må på forhånd sendes styret. Alle kriterier for bruksoverlating må være etterkommet.
Andelseier har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som øvrige beboere eller borettslaget måtte bli påført ved denne bruksoverlatingen.
Den som har fått overdratt bruksretten, er å betrakte som like ansvarlig for å overholde husordensreglene som andelseieren. Man har i denne sammenheng de samme plikter, som andelseieren overfor borettslaget og andre beboere.

2.4 Dyrehold

Generelt er det ikke tillatt å holde dyr i Bjørnheim Borettslag.
Dyrehold tillates kun i henhold til Lov om burettslag § 5-11. Dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere.
Lufting av hund og katt er ikke tillatt på borettslagets område. Båndtvangen gjelder hele året for hunder og katter i Bjørnheim Borettslag. Regelen om fjerning av ekskrementer gjelder uavkortet.
Ved gjentatte klager over mislighold ved beboers dyrehold, kan styret nekte videre dyrehold.
Eier av dyr er erstatningspliktig for skader dyret forårsaker.

2.5 Vedlikehold av leiligheten

Det vises til Lov om burettslag § 5-12 om eierens vedlikeholdsplikt.
Den enkelte andelseier har selv ansvar for indre vedlikehold og reparasjoner, avgrenset av alle yttervegger, og inkludert arealer som hører under boligens bruksareal, herunder vindusglass og entredør.
Beboerne er ansvarlig for å holde brannslukkingsapparat og røykvarsler i stand.
Brannslukkingsapparat og røykvarsler er innkjøpt av og tilhører borettslaget og må ikke fjernes ved flytting.

2.6 Vask av trapper og ganger

Trappevasken utføres av innleid firma en gang pr uke.
Det er ikke tillatt å ha skohyller eller sette fra seg sko i trappegangen. Både av hensyn til naboer og ikke minst renhold, skal dette holdes inne i egen leilighet. Husk også at trappeoppgangen heller ikke er stedet å mellomlagre søppel som skal ut i containerne.

2.7 Vakthold - særskilt overvåking

Garasjeanleggene våre blir videoovervåket og er tilknyttet vakt og alarmselskapet Securitas AS. Vektere fra Securitas tar også en runde i borettslaget ihh til avtale.
Firmaet P-Service AS håndhever våre parkeringsrestriksjoner i garasjer, felles uteområder og på gjesteparkeringer.

2.8 Fellesanlegg for tv og radio

Vi har avtale med Telenor/Canal Digital for bredbånd og kabel TV. Ta direkte kontakt med Telenor ved feil ved på dette. Lynet AS tilbyr også bredbånd til alle beboere.

2.9 Kontakt mellom beboerne og styret

All informasjon som vedrører borettslaget finner man på våre hjemmesider; www.bjornheim.no.
Informasjon og eventuelle nye retningslinjer som gir beboerne plikter eller rettigheter vil kunngjøres på hjemmesidene. Ved å registrere sin epostadresse på «Min side» hos OBOS vil man også få viktig informasjon på epost.

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig som epost (post@bjornheim.no) eller brev.
Dette gjelder blant annet:

- Beboere som ønsker å melde om skade, klage på noe eller noen.
- Fremme forslag til tiltak.
- Behov for utvidet parkeringstillatelse for gjester.
- Tilgang til åpne bom ved flytting, oppussing eller for bevegelseshemmede.

Styret skal behandle alle skriftlige henvendelser fra beboerne løpende. Krever saken styrebehandling vil den tas opp på første mulige styremøte. Beboer skal alltid ha skriftlig beskjed om resultatet av styrebehandlingen, så snart saken er behandlet.

Skader/hendelser som krever rask utedring
Ved behov for snarlig hjelp ved skader, som f.eks ved vannlekkasjer, forsøk å få kontakt med styret. Hvis man ikke får tak i noen styret, ta direkte kontakt med noen som kan utbedre skaden. På våre hjemmesider finner man kontaktinfo til våre leverandører som også har døgnvakt.

Facebookside:
Facebooksiden: «For oss som bor i Bjørnheim borettslag» gir også informasjon om noe av det som skjer i borettslaget. Innlegg på facebooksiden blir normalt ikke saksbehandlet av styret.

Konfidensialitet
Styret skal sørge for at informasjon i saker som gjelder enkeltbeboere ikke kommer til uvedkommende. Hvis en leilighet leies ut, skal styret sende henvendelser til andelseier, som plikter å informere fremleietaker og påse at styrets krav etterkommes.
Når en beboer klager på forhold ved en annen beboer, skal klagerens identitet holdes fortrolig. Den som klager skal ikke få opplyst hva styret foretar seg overfor den det er klaget på.

Skriftlige henvendelser til styret sendes til

- post@bjornheim.no
- Høybråtenveien 21c, 1055 Oslo (postkasse)

Beboerens navn, adresse, epostadresse og telefonnummer skal fremgå av henvendelsen.

2.10 Konsekvenser av brudd på husordensreglene

Normalt vil styret henvende seg skriftlig med et pålegg om at husordensreglene følges. Beboer vil få mulighet til å komme med en skriftlig tilbakemelding vedrørende saken.
Vesentlig mislighold av husordensreglene kan medføre salgspålegg med tre måneders varsel.
Når brudd på husordensreglene medfører utgifter for borettslaget, vil borettslaget kreve at den beboer det gjelder eller dennes foresatte erstatter alle utgifter.

2.11 Furuset vaktmestersentral:

Borettslaget er tilknyttet Furuset vaktmestersentralen.
Ta kontakt med vaktmestersentralen for:

- Bestilling av nøkkelbrikker
- Garasjeåpner
- Leie av Storstua

Feil og skader på fellesområder i borettslaget kan meldes direkte til vaktmester – som f.eks defekte lyspærer, feil ved låser eller porttelefon osv.

Sentralen har åpningstid hverdager mellom klokken 07:00 og 15:00 (fredager kl 14.00)
Henvendelser til sentralen kan sendes på epost marit@fvs.no evnt telefon 22 16 48 23.

3 Utvendige områder

3.1 Generelt:

Alle beboere må medvirke til å holde borettslaget pent og ryddig. Alle må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

3.2 Plener og beplantning:

Borettslagets plener og grøntanlegg er anlagt med tanke på rekreasjon for beboere i alle aldere. De må derfor ikke brukes til andre formål. Sykling og fotballspill er ikke tillatt på borettslagets plener.
Det er ikke tillatt å skjære grener eller topper av trær eller fjerne busker uten styrets godkjennelse.
Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat på bakken, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

3.3 Montering av gjerder/levegger:

Oppsetting av gjerder krever styrets godkjennelse.

3.4 Gangveiene:

Gangveiene skal, så langt det er praktisk mulig, være bilfrie. Beboere skal kunne bruke og oppholde seg på gangveiene på en trygg og sikker måte. Ved sykling på gangveiene må man ta hensyn til vikeplikten for gående. Fotballspill er ikke tillatt på gangveiene.

Kjøring på gangveiene er kun tillatt for varelevering og transport av bevegelseshemmede. Kjøring på gangveiene skal skje i gangfart. Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene eller tilhørende områder.
Mislighold kan medføre kontrollgebyr og eller borttauing for eiers regning og risiko.

3.5 Gjesteparkering:

Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres på noe annet sted enn de regulerte parkeringsplassene. Beboere har ikke anledning til å benytte gjestparkeringene.
Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringsplassene. Har man gjester som trenger parkering ut over tre dager kan man søke styret om utvidet parkeringstillatelse for en begrenset periode.
Se for øvrig oppslag på gjesteparkeringene om regler for bruk av denne.

3.6 Ro utendørs:

Uteområdene må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.
Bestemmelsene om ro i leilighetene gjelder så langt mulig også uteområdene. Naboloven paragraf 2 gjelder i alle tilfeller. Beboere skal unngå å lage unødvendig og urimelig støy utendørs.

Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig, og dette skal man ta hensyn til ved bruk av radio, TV og musikkanlegg.

3.7 Bruk av balkonger / terrasser og vinduer

Det er ikke tillatt å lufte, riste eller tørke tøy, tepper o.l. ut av vinduer eller på balkonger / terrasser, høyere enn balkongkantens høyde.
Det må ikke kastes avfall eller gjenstander ut av vinduer eller fra balkonger.
Blomsterkasser /potter må ikke settes opp slik at de kan falle ned å forårsake skade på personer, bygg eller i hager.
Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

3.8 Markiser

Det er viktig at markisene brukes på riktig måte – som solskjerming. De er ikke ment å være erstatning for gardiner eller lignende. Er det fare for sterk vind eller nedbør må de holdes inne.
Vedlikeholdskostnader dekkes som felleskostnader av borettslaget. Dette gjelder f.eks defekte snorer, service på motor og lignende.
Servicekostnader som oppstår på grunn av feil bruk av markisen, dekkes av den enkelte beboer. Dette gjelder typisk ved skader etter snøfall og vind.

3.9 Grilling:

Generalforsamling har vedtatt at det er tillatt å grille på balkonger og i hager.
Brannforskriftene må følges når man skal grille. Det er kun tillatt med propan- eller elektrisk grill på balkonger / terrasser. Kullgrill er tillatt på friarealene
NB! Røyk og lukt fra grillingen må begrenses på en slik måte at dette ikke er til sjenanse for naboskapet. Grillingen må øyeblikkelig stoppe hvis naboer plages av røyk og lukt.

3.10 Avfallsbehandling

Borettslaget har avfallsbeholdere plassert ved «avfallspunkter» i kort avstand fra boenhetene.
Ved hvert «avfallspunkt» er det avfallsbeholdere for restavfall, papp/papir samt glass.
Alle avfallsbeholderne må brukes på den måten som de er beregnet for. Store pappesker og lignende må rives i mindre biter slik at de kan komme ned i sin beholder.
Det oppfordres til å kildesortere avfallet.
Det kan forekomme at avfallsbeholdere ved et avfallspunkt er fylt opp slik at man ikke får tømt sitt avfall der og da. Løsningen er da gå til neste avfallspunkt for eventuelt å bli av med sitt avfall der.
Løsningen er ikke å sette avfallet på utsiden av avfallsbeholderne.

Styret sørger for at det med jevne mellomrom gis anledning for andelseierne til å kaste større gjenstander, for eksempel ved containere eller komprimatorbil.
Det vises også til miljøstasjoner i nærområdet hvor man kan levere inn blant annet kasserte elektriske og elektroniske produkter.

4 Innvendige områder

4.1 Ro i leiligheten

Ingen boenhet må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.
I tidsrommene under er det ikke tillat med boring – banking og annet støy, av en slik karakter at naboer med rimelighet kan påberope seg å bli forstyrret
Hverdager: Før kl 08.00 og etter kl 21.00
Lørdag: Før kl 09.00 og etter kl 17.00
Søndag og andre helligdager: Hele døgnet

Musikkøvelser:
Hverdager: Ikke tillat med musikkøvelser mellom klokken 19:00 og klokken 08:00.
Lørdag, søndag og helligdager: Ikke tillat, uten flertallsavtale med naboer over, under og ved siden av.
Musikkundervisning:
Det er tillat med musikkundervisning etter særskilt avtale med styret og etter særskilt flertallsavtale fra naboer over, under og ved siden av.

4.2 Bygningsmessige forandringer

Før arbeider av større inn- eller utvendige bygningsmessige forandringer av boenhetene skal utføres, må dette godkjennes av styret. De må utføres etter gjeldende byggeforskrifter. Skader i disse sammenhenger vil alltid være andelseiers ansvar.
Beboerne kan pusse opp fellesrom, f.eks. oppgang, på eget initiativ eller ved dugnad. Borettslaget vil være behjelpelig med materiell. Styrets godkjennelse må foreligge før arbeidet settes i gang.

4.3 Ventilasjonsanlegget

Det er ikke tillat å montere avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger.
Det gjøres oppmerksom på at endringer med innsetting av nye dører på bad/dusj/toalett kan føre til at ventilasjonen ikke virker etter forutsetningene. Luftspalter under / i dører må fortsatt være intakte.
Beboerne har ansvaret for å jevnlig rense avtrekksventilene for å sikre god effekt.
Våtrom (kjøkken, bad, vaskerom) skal brukes slik at unødig vannsøl unngås. Våtrom skal luftes ved mye damp, og avtrekkskanal skal stå åpen, slik at fuktskader unngås.

Varmeovner under vinduer må ikke fjernes. De er en del av boligens oppvarming. Varmeovnene skal holde vinduene fri for å is i vinterhalvåret, samt unngå fuktskade på vindusveggen og vinduskarmen. Skader i denne sammenheng vil være beboers sitt ansvar.

4.4 Bygningsmessige skader

Reparasjon av skader som borettslaget er ansvarlig for, kan kun bestilles av styret. Skader i leilighet eller fellesarealer skal snarest meldes til styret.
Ved plutselige skader i boenhetene, for eksempel vannlekkasje, skal beboerne selv, etter beste evne, prøve å begrense skaden ved å skru igjen vanntilførselen. Dersom ingen av styremedlemmene og heller ikke vaktmestersentralen er tilgjengelig, kan man engasjere for eksempel et rørleggerfirma eller brannetaten til å stanse videre skade. På oppslagstavla i oppgangen og på hjemmesiden til borettslaget www.bjornheim.no, finnes opplysninger om bruk av borettslagets rørleggerfirma ved krisetilfeller.
Når skader på borettslagets eiendom oppstår ved forsett eller uaktsom atferd fra en bestemt beboer, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig for kostnadene ved reparasjon, eventuelt for borettslagets egenandel ved forsikringssak.

4.5 Garasjene:

Kjøring skal skje rolig og ikke over 10 km/t. Tomgangskjøring i garasjen er ikke tillatt.
Garasjene skal kun benyttes til oppstilling av motorkjøretøyer. Kjøretøyene skal stå parkert på anvist nummerert plass, og slik at de ikke står til ulempe for naboen.
Dobbeltparkering av motorkjøretøy i garasjen er ikke tillatt. Dobbeltparkerte motorkjøretøy eller motorkjøretøy parkert på andre leiligheters plass uten tillatelse fra plassens eier, kan taues bort for motorkjøretøyets eiers regning og risiko

Det er tillat å oppbevare ett sett bilhjul til motorkjøretøyet på sin garasjeplass. Eier må sørge for å holde garasjeplassen fri for avfall. Det er ikke tillat å oppbevare annet løsøre på sin garasjeplass.
Avlåsing av den enkelte garasjeplass kan tillates etter søknad til styret. Avlåste plasser må være tilgjengelige ved garasjefeiing.

Biler i garasjeanlegget skal være registrerte og ha synlig registreringsnummer. Hvis man av spesielle årsaker har behov for å parkere en uregistrert bil for en periode på sin garasjeplass, må man søke styret i borettslaget om dette. Styret kan sørge for at kjøretøyet bli borttauet for eiers regning og risiko hvis retningslinjene for parkering i garasjen ikke følges. Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjene.
Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilene inkludert reservehjul. For å unngå tyveri og hærverk må beboerne påse at garasjeporter/dører, holdes låst. Feil på garasjeportene/dører skal straks meldes til styret. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene

Garasjefeiing/vask
Alle motorkjøretøyet må fjernes når det kommer oppslag om garasjefeiing.

Vedtekter for Bjørnheim borettslag organisasjonsnummer 951555738

Vedtektene ble ble sist vedtatt på ordinære generalforsamlinger 23.05.2006, 03.06.2013 og 06.05.2019, 02.06.2022, 25.05.2023, 28.05.2024 og 21.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

a) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
b) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

a) Andelene skal være på kroner 100,-
b) 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 én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
c) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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

d) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.
e) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år, for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
f) 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.

g) En andelseier skal, ved forespørsel, få utlevert et eksemplar av vedtektene til Bjørnheim borettslag.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

a) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
b) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
c) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
d) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
e) 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.
f) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en 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

a) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget, utpekt av OBOS, forkjøpsrett.
b) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

a) 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.
b) 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. Lov om borettslag § 4-12.

    Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres
    - på skifte etter separasjon eller skilsmisse
    - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst to år
    - de har, har hatt eller venter barn sammen.

3.3 Behandlingsregler og frister

a) 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 (b), se borettslagsloven § 4-15 første ledd.
b) 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.
c) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
d) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på nettsidene til borettslaget eller på annen lignende måte.
e) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede, skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, 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
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje
- fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren
- 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 (se borettslagsloven §4.12)
- når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse
- når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

a) 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.
b) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
c) 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.
d) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk (Borettslagsloven §5)

a) 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 borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
   - andelseieren er en juridisk person
   - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
   - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
   - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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.

b) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
c) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
d) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
e) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6.1 (c).

4.3 Bygningsmessige arbeider

a) 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.
b) 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, paraboler, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

a) Den enkelte andelseier skal holde sin boenhet, og andre rom og annet areal som hører boenheten til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten gjelder dører, vinduer, innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

b) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftninger. Dette gjelder
   - rør
   - sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring
   - ledninger med tilbehør
   - varmekabler
   - inventar
   - utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker
   - apparater
   - tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker
   - innvendige dører med karmer
   - egen tilkopling til felles infrastruktur for lading av el-biler

c) Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

d) Oppdager andelseieren skade i sin boenhet som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

e) Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

f) Andelseieren har ansvaret for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former, og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

g) Andelseieren skal holde sin boenhet fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr i sin boenhet, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

h) Innglassing av verandaer: andelseiers egenmonterte installasjoner.
   Det er ikke adgang til å ha eller legge fliser, innglassinger, markiser eller montere andre faste installasjoner på eller i forbindelse med balkongene, uten avtale med styret.
   Styret kan gi samtykke til installasjoner dersom andelseiere skriftlig påtar seg ansvar for å vedlikeholde egenmonterte installasjoner slik at det ikke oppstår skader på bygningsmassen. Borettslagets generalforsamling står fritt til å beslutte endringer av fasaden selv om disse skulle innebære at innglassinger eller andre egenmonterte installasjoner må fjernes og ikke kan gjenoppføres. Styret kan for øvrig kreve egenmonterte installasjoner fjernet for andelseiers regning om det foreligger saklig behov for det. Om andelseier selv ikke fjerner tiltaket innen en rimelig frist styret setter, kan styret besørge tiltaket fjernet for andelseiers regning og risiko.

i) i) Andelseier plikter å søke styret ifm. rehabilitering av bad. På Vibbo finner du nærmere informasjon og dine plikter, videre finner du et eget søknadsskjema som du må fylle ut og sende inn til styret for saksbehandling.
j) Andelseiere har frihet til å disponere egne parkeringsplasser etter eget ønske, så lenge det kun omfatter kjøretøy og dens naturlige tilbehør. Andelseiere er selv ansvarlige for alt løsøre på ens egen parkeringsplass.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

a) 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.
b) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
c) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også
    - utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter
    - ytterdører
    - reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler
    - infrastruktur for lading av el-biler

(1) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring

d) av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

a) 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.
b) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for eventuelle skader på innbo og løsøre.
c) Borettslaget og den andelseieren som er påført skade kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
d) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

a) 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.
b) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
c) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk (fremleie) betales av den andelseier som har søkt.

6.2 Betaling av felleskostnader

a) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.
b) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

a) 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.
b) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7.3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

a) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og bestå av minst to og høyst fire andre medlemmer og inntil fire varamedlemmer.
b) Styreleder velges for 2 (to) år.
c) Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styremedlemmer velges på rullering, dvs at halvparten av styremedlemmer er på valg hvert år.
d) Varamedlemmer velger for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
e) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

a) 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.
b) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
c) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

a) 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.

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

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

b) 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

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

b) 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.

c) 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.

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

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

a) 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.
b) 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.
c) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

a) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
b) 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

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

a) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
b) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslaglovens § 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

Hvis ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av

06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 452
BJØRNHEIM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJØRNHEIM BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
4. juni 2026 kl. 18:00, Storstua i Borettslaget.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Styret inviterer til informasjons-/beboermøte før ordinær generalforsamling
Informasjons-/beboermøte før ordinær generalforsamling

Kl. 17.00–17.45: Formøte – «Styrets arbeid, ansvar og godt fellesskap»
Styret inviterer til et informasjons- og refleksjonsmøte i forkant av generalforsamlingen. Hensikten er å gi et rolig og forståelig bilde av hva som ligger i styrets arbeid og ansvar og deres erfaringer – og samtidig legge til rette for ettertanke rundt hvordan vi sammen kan møte hverandres synspunkter med respekt, til det beste for fellesskapet.

Vi håper så mange som mulig har anledning til å komme allerede kl. 17.00. Styret mener det gir en god og felles ramme før vi går i gang med generalforsamlingen.

Kl. 17.45–18.00: Pause (15 min)

Kl. 18.00: Ordinær generalforsamling starter

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 honorar
7. Byggehonorar
8. Honorar til valgkomiteen

9. Installering av fiber i borettslaget

10. Valg av tillitsvalgte

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNHEIM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Ekstern møteleder er ikke enda avklart pr. utsendelse av innkalling, men blir foreslått på ordinær generalforsamling 4.6.

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen 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 Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000

Styrets innstilling
Det foreslås at samlet godtgjørelse til styret fastsettes til kr 520000. Beløpet er indeksregulert fra fjorårets nivå.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 520 000

Sak 7

Byggehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Styret har hatt – og har fortsatt – en ekstraordinær oppgave knyttet til rørfornyingsprosjektet. Arbeidet har vært betydelig mer omfattende enn ordinære driftsoppgaver for styret, med ekstra planlegging, oppfølging av leverandører, beboerkommunikasjon, fremdriftskontroll og kvalitetssikring. Minner om at selv om vi har en innleid prosjektleder så innehar også styret en vesentlig rolle i prosjektet.

I forbindelse med rehabiliteringen av Bjørnheims ytre fasader i 2014 ble daværende styre honorert for arbeid som gikk utover ordinære driftsoppgaver. Nåværende styre mener det er riktig å praktisere det samme prinsippet ved rehabiliteringen, og foreslår derfor et ekstraordinært styrehonorar i tillegg til ordinært honorar.

I borettslag av tilsvarende størrelsesorden er det vanlig å tilkjenne styret et særskilt byggehonorar ved større prosjekter. Styret i Bjørnheim har vist måtehold og ikke krevd årlig byggehonorar. På denne bakgrunn vurderes det som rimelig å honorere styret for den samlede ekstra arbeidsinnsatsen i prosjektperioden.

Styrets innstilling

Forslag til honorar

- **Beløp:** kr 150000 (ett hundre og femti tusen kroner)
- **Periode:** 01.05.2024 – 27.05.2026
- **Formål:** Kompensasjon for dokumentert ekstraarbeid i forbindelse med rørfornyingsprosjektet (planlegging, anskaffelser/kontrakter, beboeroppfølging, fremdrift, kvalitetssikring, overtakelse m.m.).

Styret gis fullmakt til å fastsette endelig fordeling i tråd med valgt prinsipp og dokumentert innsats.

Forslag til vedtak

Det foreslås honorar på kr 150 000 for dokumentert ekstraarbeid i rørfornyingsprosjektet i perioden 01.05.2024–27.05.2026, med fullmakt til styret til å fastsette endelig fordeling.

Sak 8

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at valgkomiteen får en påskjønnelse ifm. deres arbeid.

Erfaringen viser at det kan være vanskelig å rekruttere medlemmer til valgkomiteen, og derfor legger styret til grunn at valgkomiteen bør tilkjennes kr 15.000.

Styrets innstilling
Styret innstilling er at det tilkjennes kr 15000, og at valgkomiteen selv fordeler etter innsats og ansvar.

Forslag til vedtak
Valgkomiteen tilkjennes kr 15 000 i honorar pr år og at ordningen er fast.

Sak 9
Installering av fiber i borettslaget

Forslag fremmet av:
Morten Siljuberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

** Vi kan antakelig få installert fiber til alle kostnadsfritt**

Dvs til samme månedspris, eller antakelig billigere enn det vi betaler i dag, for tilsvarende tjenester som vi har i dag.

I 2024-regnskapet for Bjørnheim rapporteres det en TV/Internett-kostnad på 2 270 698 kr; noe som per enhet tilsvarer dette 495 kr/mnd. Mulig dette blir høyere i 2026 pga inflasjon.

Jeg har snakket med Telia og fått følgende beskjed:
"En tilsvarende internett/TV-pakke som den dere i dag har med Telenor, vil, til et borettslag på deres størrelse, koste et sted i området 350 kr - 450 kr, hvor vi samtidig tilbyr gratis installasjon av fiber til alle 382 boenheter."

Jeg kjenner forøvrig også styreleder i et sameie i Lillestrøm på 172 enheter der de betaler Telia 220 kr/mnd for 1 000 Mbps internettlinje. For tilsvarende TV-fritt alternativ hos oss i dag, der man bruker alle 260 Telenor-poengene, får man 500 Mbps: Altså dobbel pris for halve hastigheten. Fiber er i tillegg mer stabilt, da lyssignaler er mindre utsatt for støy enn strømførende informasjonsoverføring, som f.eks gjennom coax. Jeg mener det i 2026 er på høy tid at vi i Bjørnheim også får glede av denne teknologiske utviklingen.

Jeg har tidligere vært kunde hos Telenor og min erfaring er at de nyter godt av kunder som ikke følger med. Fra 2018-2022 hadde de sneket opp prisen for internett/TV til hele 1430 kr på boligen jeg da betalte for. Da jeg sendte inn en oppsigelse, tilbød de samme internett/TV-pakke til 899kr. Uansett, det er neppe tvil om at en kontrakt med Bjørnheim er attraktivt for leverandører. Jeg vil tro at Telenor vil strekke seg litt dersom de merker en fare for å miste kontrakten med oss. F.eks kan det tenkes at de tilbyr gratis installasjon av fiber til alle enhetene og kanskje reduserer prisen.

Basert på mine forundersøkelser virker det svært sannsynlig at vi kan få bedre vilkår på våre TV/Internett-tjenester med minimal innsats. Jeg ønsker dermed at vi skal stemme over følgende forslag:

Styret innhenter tilbud på TV/Internett som inkluderer fibertilkobling til alle boenhetene i borettslaget, og velger

det beste tilbudet.
"

Styrets innstilling

1. Styrets vurdering

Styret er positivt til forslagsstillers initiativ og deler vurderingen av at det er aktuelt og relevant å se på borettslagets TV-/internettavtale, herunder muligheten for fibertilkobling til alle boenheter. Teknologiutviklingen og prisnivået i markedet tilsier at det kan ligge et potensial for både bedre kvalitet (stabilitet/hastighet) og mer konkurransedyktige vilkår enn dagens løsning.

"Gratis installasjon" dekker ofte bare fremføring til inntakspunkt, mens internkabling i bygg (fra inntak til ønsket plassering/til boenheter) kan være borettslagets ansvar eller en tilleggstjeneste. Telenor beskriver internkabling som noe som bestilles som tillegg eller ordnes selv, og peker på behov for egnet rom og stikkontakter. Dette vil bety *betydelige* kostnader for borettslaget og vil kunne få en vesentlig konsekvens for økte felleskostnader til andelseierne.

Leverandører finansierer gjerne utbygging ved at borettslaget/beboerne betaler tilbake via månedlige felleskostnader gjennom en kollektivavtale, ofte med bindingstid.

Styret registrerer videre at TV/Internett utgjør en betydelig kostnadspost i borettslagets regnskap, og at tilbud i markedet varierer. Det er derfor fornuftig å ha en planlagt prosess for å vurdere alternativene, herunder:

- total kostnad (inkl. felleskostnader og eventuelle etableringskostnader),
- leveranse og kvalitet (hastighet, stabilitet, drift/feilretting),
- fleksibilitet for beboere (TV-fritt, valgfrie tillegg, bindingstid),
- praktisk gjennomføring (tilgang til oppganger/leiligheter, føringsveier, fremdrift),
- kontraktsvilkår (regulering, oppsigelse, service).

2. Kapasitet

Styret ønsker samtidig å være tydelig på at borettslaget i dag har flere store og ressurskrevende prosjekter under gjennomføring og/eller planlegging, herunder rørfornying, som krever betydelig oppfølging av styret.

For å sikre forsvarlig gjennomføring av disse prosjektene og begrense risiko for parallellbelastning, anbefaler styret at arbeidet med full anbuds-/tilbudsinnhenting og beslutningsgrunnlag for ny TV/Internett-avtale med fibertilkobling senere og når og ved at de øvrige og krevende prosesser forhåpentligvis er avsluttet, eller når vi er i en roligere fase.

3. Forslag til vedtak (styrets anbefaling)

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre en strukturert prosess med innhenting og vurdering av tilbud, men at dette legges til et tidspunkt som er hensiktsmessig for borettslagets totale prosjektbelastning.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på TV- og internettleveranse som inkluderer fibertilkobling til alle boenheter i borettslaget, og til å velge det tilbudet styret vurderer som best for borettslaget. Styret avgjør selv når det anses som riktig tidspunkt å gjennomføre innhentingen av tilbud.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cecilie Storbakk

Valg av 3 styremedlem 2 år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Iftikhar Ahmed
- Jim-Thore Johansen
- Randi Øverland

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

- Joan Kadur

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

- Olga Skrinde

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Delegat for 1 år

Roller og kandidater

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

- Cecilie Storbakk

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på generalforsamlingen. Styret anmoder at du leser gjennom årsmeldingen og viser din interesse ved å delta på Generalforsmalingen.

Styret har i år valgt å ikke trykke opp årsmeldingen, for å spare fellesskapet for kostnader. Årsmeldingen vil derfor primært være tilgjengelig digitalt. Styret har derfor kun trykket opp papirversjon til de beboerne vi kjenner til ikke har digital tilgang. Kun disse mottar trykt utgave.

Dato for årsmøte er: 04.06.2026 kl 18.00 i Storstua. Merk også informasjon vedrørende informasjons-/beboermøte som starter kl. 17:00.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Styrets arbeid i perioden mai 2025 til mai 2026

RØRFORNYELSE
Rørfornyelsen startet i mai 2024 etter vedtak i GF om å fornye borettslagets felles røranlegg. Serwent/TT-Teknikk AS er valgt entreprenør. For å ivareta Bjørnheims interesser er sivilingeniør Petter Norman Hansen (Integrert Byggrådgivning AS) engasjert som uavhengig prosjektleder. Styret deltar aktivt i prosjektledelsen. Prosjektet er planlagt ferdigstilt tentativt i uke 40 i år.

Rørfornyingen har så langt fungert etter hensikten: lavere kostnader for borettslaget, raskere gjennomføring, forlenget levetid på rørene, redusert risiko for vannskader og en mer miljøvennlig metode. Samlet sett legger styret til grunn at rørfornyingen har vært – og er – en trygg og mer skånsom oppgradering av bygningsmassen i Bjørheim.

Avvik og årsaker
I løpet av prosjektet er det registrert enkelte avvik fra opprinnelig plan. Styret og prosjektledelsen anser disse som forventede for denne typen oppdrag, spesielt gitt at Bjørnheim borettslag er oppført på 1970 - tallet. Aldersrelatert slitasje og uforutsigbar rørgeometri medfører ofte behov for justeringer underveis når eksisterende forhold avdekkes. Avvikene er håndtert fortløpende i tråd med kontrakt og gjeldende rutiner, og tiltak er iverksatt for å minimere konsekvenser for fremdrift og kostnader.

Vi forstår at enkelte kan oppleve avvikene annerledes. Typiske avvik har vært:

- luktproblemer
- manglende eller utilstrekkelig åpning av sideledninger
- svanker i foringen
- mangelfull herding
- tilbakeslag og lekkasjer

- skader med mer
- forhold i enkelte bad hos andelseiere som gjør rørfornying mer krevende

Styret har, i samarbeid med prosjektledelsen, valgt å løse hver enkeltsak for seg. Denne tilnærmingen har gitt gode løsninger både for den enkelte andelseier og for borettslaget som helhet. I henhold til kontrakten har vi 10 års garanti på arbeidet.

Alle som har hatt – eller får – utfordringer i etterkant, vil bli saksbehandlet individuelt for å sikre at avviket håndteres forsvarlig.

- Hvert avvik behandles som en enkeltsak og vurderes individuelt.
- Krav til personvern og taushetsplikt ivaretas i saksbehandlingen.
- Generelle, kontekstløse omtaler kan gi et feilaktig inntrykk og skape unødig uro; slike meldinger publiseres derfor ikke.
- Relevante interessenter og berørte parter varsles i den enkelte sak og er et forhold mellom andelseier og styret
- Samlet læring dokumenteres internt og følges opp gjennom prosjektets forbedringstiltak.

Vi går nå inn i siste fase av rørfornyingen. Det blir godt både for alle som bor her og for styret å komme i mål. Styret vil fortsatt håndtere eventuelle avvik enkeltvis.

BRANNVERNKONSEPT
Styret har i perioden arbeidet målrettet med å styrke borettslagets brannsikkerhet. Safezone ved spesialrådgiver innen brannsikkerhet, har utarbeidet brannvernkonsept for Bjørnheim borettslag. Brannvernkonseptet er komplekst, men nødvendig og er et viktig verktøy for å ivareta sikkerheten i borettslaget. Arbeidet med brannsikring vil fortsette også i kommende periode, og gjennom planlagt oppfølging og tiltaksgjennomføring.

Begge garasjeanlegg, oppganger og bodarealer ble gjennomgått. Borettslagets tegninger ble også tilgjengeliggjort, slik at Safezone hadde nødvendig grunnlag for å vurdere forholdene og utarbeide et helhetlig brannvernkonsept.

Styreleder hadde oppfølgingsmøte med Safezone 15.01.2026, og brannvernkonseptet ble deretter presentert for styret på styremøte 20.01.2026.

Brannvernkonseptet er omfattende og delt i tre deler
- Konsept for boligblokkene på 4 etasjer
- Konsept for boligblokkene på 3 etasjer
- Brannteknisk tilstandsvurdering

Hvorfor brannvernkonsept er viktig
Å ha et brannvernkonsept i et borettslag er viktig for å sikre liv, helse og verdier, samt for å oppfylle lovpålagte krav til HMS (helse, miljø og sikkerhet). God dokumentasjon og systematikk i brannvernet kan være positivt ved dialog med forsikringsselskap og ved skadeoppgjør.

Konseptet fungerer som en samlet plan som beskriver byggenes brannsikkerhet, dokumenterer tekniske og organisatoriske tiltak, og sikrer systematisk oppfølging over tid.

Safezone har avdekket feil og mangler som styret vil følge opp og utbedre i tråd med anbefalt plan. I tillegg ble det identifisert forhold i garasjeanleggene som krever særlig oppmerksomhet. Safezone har gitt klare råd og anbefalinger knyttet til både tekniske tiltak og organisatoriske rutiner, herunder hvordan borettslaget kan informere beboerne bedre om brannsikkerhet, varsling ved brann, og ønsket adferd ved en hendelse.

Alle styremedlemmer har gjennomført og bestått kurset «Grunnleggende brannvern» i regi av Safezone.

Beboerne har på sin side ansvar for å sette seg inn i og følge gjeldende husordensregler og brannverntiltak, samt bidra til at fellesarealer og rømningsveier holdes ryddige og trygge. Styret vil holde beboerne løpende oppdatert gjennom Vibbo når dette kreves, blant annet ved informasjon om brannsikkerhet, påminnelser om rutiner og eventuelle nødvendige tiltak.

BOMTILGANG OG GJESTEPARKERING

Styret vil presisere at bomtilgang innebærer et ansvar og skal brukes i tråd med borettslagets regler. Det har vært stor pågang fra beboere som ønsker tilgang til bom, noe som gjør det viktig med tydelige regler for bruk.

Det har også vært flere tilfeller av misbruk. Vi har registrert at biler har blitt stående slik at intern adkomst og gangvei er blokkert for andre biler. Dette er alvorlig, da det i verste fall kan hindre fremkommelighet for ambulanse, brannvesen eller andre utrykningskjøretøy.

På grunn av dette har styret innført et eget søknadsskjema for bomtilgang, hvor regler og vilkår for bruk fremgår tydelig.

Fri tilgang til bom gis kun ved dokumentert helsebehov, ved oppussing og ved flytting, og da kun for av- og pålessing.

Håndverkere skal benytte gjesteparkeringen. Gjesteparkering gjelder også for besøk som varer utover tre dager, samt for håndverkerbiler som har behov for parkering etter kl. 16. Det kan søkes om hvitlisting av firmabiler der det er behov for parkering utover dette, og slike søknader vurderes etter behov og gjeldende retningslinjer.

Det må ikke forventes å få øyeblikkelig tilgang til fri bom. Søknader behandles etter gjeldende rutiner, og det gis ikke tilgang eller åpning over telefon. Ved behov for adgang uten innvilget bomtilgang må nummeret oppgitt ved bommen benyttes, og åpning skjer da mot betaling.

Styret vil understreke at bomtilgang er ment for nødvendig adkomst, og at ansvarlig bruk er viktig for sikkerhet, tilgjengelighet og trivsel i borettslaget. Ved fortsatt misbruk kan det bli nødvendig å stramme inn ordningen ytterligere.

GARASJENE

Styret gjør oppmerksom på at det fortsatt er et betydelig problem med oppbevaring av søppel og brennbare gjenstander ved parkeringsplassene i begge garasjeanleggene.

Slik oppbevaring er i strid med borettslagets husordensregler og vedtekter, og utgjør samtidig en potensiell brann- og sikkerhetsrisiko. Det skal ikke lagres avfall eller brennbart materiale.

Styret ber derfor alle beboere gjennomgå egne parkeringsplasser og fjerne søppel, lagrede gjenstander og annet brennbart materiale som ikke er tillatt. Dersom forholdene ikke bedres, kan det bli nødvendig å følge opp med ytterligere tiltak for å sikre etterlevelse av regelverket og ivareta sikkerheten i garasjeanleggene.

INNGLASSING

Prosessen med kommunene er dessverre mer tidkrevende og langdryg enn først antatt. Bjørnheim borettslag, og leverandør Glassy AS, venter fortsatt på godkjennelse om endring av fasadene. Styret forstår at denne ytterligere forsinkelsen ikke bare er uheldig, men ekstremt frustrerende.

Styret fikk opprinnelig beskjed om igangsettelse i løpet av våren 2024, så 2025. Deretter har vi kun fått informasjon om ytterligere forsinkelser. Vi håper på oppstart høsten 2026 eller tidlig 2027, men kan ikke gi noen garantier før vi har fått mer svar fra kommunen. Forsinkelsen skyldes som sagt håndtering hos kommunen, ikke forsinkelse fra leverandør eller Bjørnheim borettslag v/styret.

Mens vi venter på godkjennelse fra kommunen jobbes det med utarbeidelse av to avtaler:

1) Avtale mellom borettslaget og Glassy AS: Denne regulerer det overordnede samarbeidet. Borettslaget inngår avtale med Glassy AS slik at alle bestillinger av innglassing går gjennom leverandør Glassy AS. Dette sikrer et helhetlig og enhetlig fasadeuttrykk, samt at prosjektet håndteres samlet.

2) Avtale mellom Glassy AS og den enkelte beboer: Hver beboer inngår egen kontrakt direkte med Glassy AS. Som informert om tidligere vil kostanden knyttet til tillatelsen fra kommunen om fasadeendring fordeles på en ryddig måte. Det betyr at beboere som bestiller innglassing vil få disse kostnadene innbakt i sin bestilling slik at de ikke vil tilkomme borettslagets felleskostnader.

Merk: Denne avtalen vil først være gjeldene når vi har mottatt alle godkjennelser fra kommunen, og samarbeidsavtalen mellom Bjørnheim borettslag og Glassy AS er signert. Beboere vil bli informert om når det er mulig å inngå avtale direkte med Glassy AS.

ADGANGSBRIKKER

I forbindelse med at Furuset Vaktmester Sentral ble lagt ned, har styret midlertidig overtatt administrasjonen av adgangsbrikker i borettslaget. Styret oppdaget at det var en god del leiligheter som hadde tilknyttet seg svært mange brikker, og tok kontakt med de som hadde flest. Vi har på noen kunnet slette opptil 11 brikker på en leilighet. Det er svært viktig for sikkerheten i borettslaget at alle beboere har kontroll på sine brikker. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å ta kontakt med styret, slik at vi sammen kan kontrollere at det ikke ligger aktive brikker registrert på leiligheten som ikke tilhører husstanden. Henvendelser sendes til styret via Vibbo.

VAKTMESTERTJENESTEN FRODE GRAN

1. mai 2025 fikk Bjørnheim ny vaktmester. Overgangen fra Furuset Vaktmestersentral og til ny vaktmester gav noen innkjøringsutfordringer, og styret følger tett opp for å forbedre både sommer, vintertjenester og generelle driftsoppgaver Frode Gran til enhver tid skal gjøre. Styret ber beboerne om forståelse for at det fortsatt kan forekomme avvik i vaktmestertjenesten. Slike avvik kan medføre økt oppfølging og merarbeid for styret, og tjenesten er per i dag dessverre fortsatt ikke fullt ut optimal. Vi trenger derfor konkrete og konstruktive tilbakemeldinger fra beboere, slik at styret kan gi tilbakemelding til Frode Gran. Beskriv hva, hvor og når (gjerne med bilde). Send innspill til styret via Vibbo.

SALG AV NÆRINSBYGGET GRANSDALEN 29

Bjørnheim borettslag eier 20,9% av aksjene i næringsbygget i Gransdalen 29. Etter at Furuset vaktmestersentral ble avviklet, har forretningsfører hatt utfordringer med å leie ut tidligere vaktmesterlokaler. I tillegg har bygget betydelige vedlikeholdsbehov. Dette gir økonomisk risiko for aksjonærene.

Aksjonærene har derfor vedtatt å selge næringsbygget, og salgsprosessen er i gang. Styreleder i Bjørnheim sitter også i styret for Gransdalen 29 og ivaretar Bjørnheims interesser i prosessen. Styret oppdaterer fortløpende i Vibbo om videre fremdrift.

BJØRNHEIM FYLLER 50 ÅR – VI PLANLEGGER JUBILEUMSFEST I 2027!

Bjørnheim ønsker å markerer 50-årsjubileum, og på beboermøtet 15.04.2026 var jubileet hovedtema. Styret informerte om at det planlegges en felles jubileumsfeiring for alle beboere i 2027.

For å sikre god forankring og engasjement i borettslaget, ønsker styret å nedsette en arrangementskomité bestående av frivillige beboere. Styret har fastsatt vilkårene for komiteens arbeid.

Dette er en anledning vi ser svært frem til. En jubileumsfest vil bidra til økt samhold, gjensidighet og fellesskap – og gi oss mulighet til å knytte nye bekjentskaper og styrke det gode naboskapet i Bjørnheim.

HØYBRÅTEN RØRLEGGER BEDRIFT AS

Bjørnheim har samarbeidsavtale med Høybråten Rørleggerbedrift AS for drift, vedlikehold og beredskap på VVS-anlegg

Dette innebærer:

- **Reparasjoner og vedlikehold:** Utførelse av nødvendige VVS-tekniske arbeider for å sikre stabil drift.
- **Beredskap og utrykning: Prioritert hjelp ved akutte lekkasjer** for å begrense skadeomfang.
- **Kontroller:** Løpende kontroller **etter behov** for å forebygge feil og vannskader.
- **Rådgivning og dokumentasjon:** Bistand i saker som gjelder VVS, inkludert nødvendig dokumentasjon og særlig søknader ifm rehablitering av bad.

Avtalen gir **forutsigbarhet**, reduserer risikoen for **kostbare vannskader** og bidrar til en **bærekraftig og stabil drift** av anlegget.

EDA ELEKTRO
Bjørnheim har fast avtale med EDA Elektro. Som næringsbygg er vi underlagt strenge krav til elsikkerhet, og styret har ansvar for at felles elektriske anlegg er i forskriftsmessig stand. EDA utfører systematisk kontroll og risikovurderinger, kjenner bygget og kan rykke ut raskt ved behov. De sikrer dokumentasjon av skjulte feil og foreslår fremtidsrettede løsninger. Slik får borettslaget en trygg og forutsigbar hverdag.

SECURITAS
Styret ønsker å styrke trygghet og trivsel i borettslaget. Bjørnheim har hatt avtale med Securitas i mange år, og mente at avtalen nå var moden for forbedring. Vi har i det siste registrert flere tilfeller av hærverk, uønsket ferdsel i garasjen, støy sent på kvelden med mer.

Våren 2026 tok derfor styret kontakt med vektertjenesten for å se på forhold som vi mener må forbedres.

- Patruljering i definerte soner: oppganger, garasje, uteområder
- Utrykning ved melding: Vekter rykker ut ved varsler fra styret
- Avvikshåndtering: Rapportering på hendelser, låsesjekk, oppfølging av ordensregler
- Tilstedeværelse: Synlig tilstedeværelse for å forebygge uønsket aktivitet

SAKSBEHANDLING, JURIDISK OPPFØLGING OG REGELVERK
Styret har i løpet av året mottatt betydelige antall henvendelser via Vibbo fra andelseiere, og samtlige besvares skriftlig. I tillegg til dette mottar alle i styret sms og telefonhenvendelser. En betydelig andel av henvendelsene er komplekse og krever til tider bistand fra eksterne fagmiljøer, herunder rørleggere, elektrikere, sivilingeniører og advokater. Enkelte saker har vært spesielt krevende for styret – og særlig for styreleder – som har måttet møte i Forliksrådet og Oslo tingrett for å ivareta borettslagets interesser.

Med bakgrunn i erfaringene det siste året har styret engasjert OBOS-advokatene for en juridisk gjennomgang og oppdatering av husordensregler og vedtekter. Arbeidet har blant annet avdekket enkelte uoverensstemmelser mellom dokumentene, noe som tidligere har gjort styrearbeidet mer krevende. Med et oppdatert, juridisk korrekt regelverk og en tydeliggjøring av ansvarsforhold for både beboere og styret, er målsetningen å forebygge konflikter og tvister.

Styret tilstreber god notoritet og benytter et saksbehandlingssystem som sikrer at hver enkelt sak behandles i tråd med gjeldende lover, forskrifter, husordensregler og vedtekter.

STYRETS ARBEID - ANSVAR OG OPPGAVER
I et borettslag med 383 andelseiere er styrearbeidet omfattende. Det handler ikke om «ett møte i måneden», men om løpende forvaltning og daglig drift. Særlig styreleder og nestleder har løpende oppfølgingsansvar gjennom hele uken. Målet er å sikre god økonomi, trygg drift og et godt bomiljø for alle.

Ordinære driftsoppgaver
Styret har ansvar for å forvalte borettslaget i tråd med vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk. De vanligste oppgavene omfatter blant annet:

- **Økonomi og forvaltning** Budsjett, regnskap og likviditetsoppfølging, fakturakontroll, innkjøp og kontraktsoppfølging med leverandører og forretningsfører, forsikringer og skadesaker
- **Drift, vedlikehold og HMS** Planlagt og løpende vedlikehold, FDV-dokumentasjon Oppfølging av vaktmester/leverandører og kvalitetskontroll, brannvern, avvikshåndtering og andre HMS-krav
- **Sakshåndtering og kommunikasjon** Behandling av beboerhenvendelser og søknader, informasjon til beboere via Vibbo, oppslag og nyhetsbrev, forberedelse og gjennomføring av styremøter, samt protokoll og vedtak
- **Formelle prosesser** ordinær generalforsamling: innkalling, saksliste, årsberetning og regnskaper. Vedlikehold og etterlevelse av vedtekter og husordensregler, personvern (GDPR) og arkiv.

EKSTRAORDINÆRE OG KREVENDE SAKER

Noen saker krever ekstra tid, grundighet og juridisk oppfølging, for eksempel når det oppstår tvist mellom andelseier og borettslag. I slike tilfeller kan styret måtte engasjere advokat for å ivareta borettslagets interesser. Enkelte saker kan ende i **Forliksrådet** eller **Oslo tingrett**. Dette er ressurskrevende prosesser som må håndteres formelt, saklig og korrekt, og som i praksis ligger utenfor styrets ordinære mandat.

Andre eksempler på ekstraordinære saker kan være:

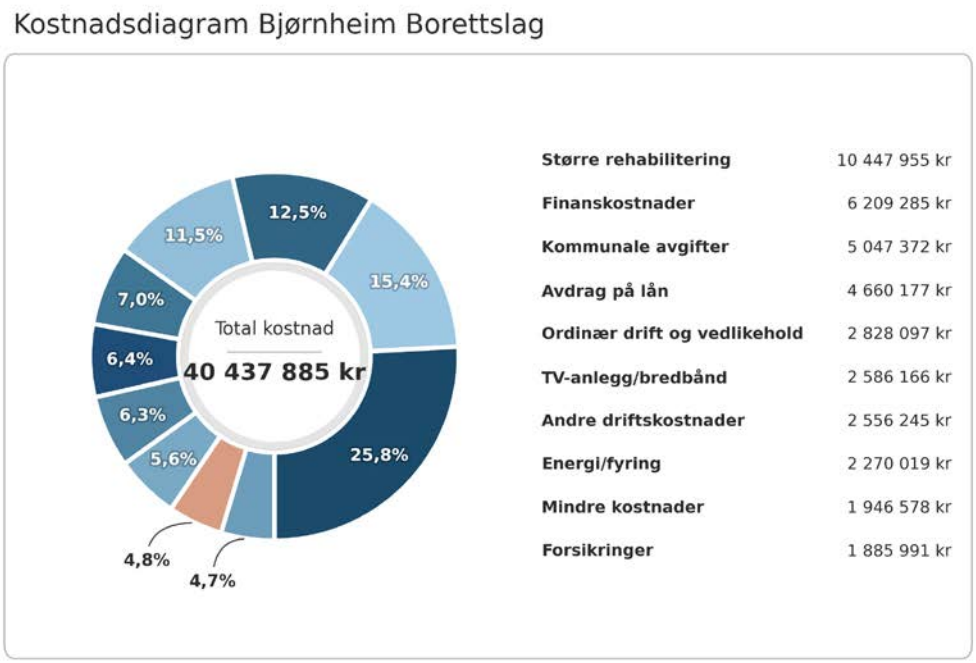
- Større rehabiliteringsprosjekter og entrepriser
- Kompliserte forsikrings- og skadesaker
- Nabokonflikter, brudd på vedtekter/husordensregler, eller ulovlige tiltak

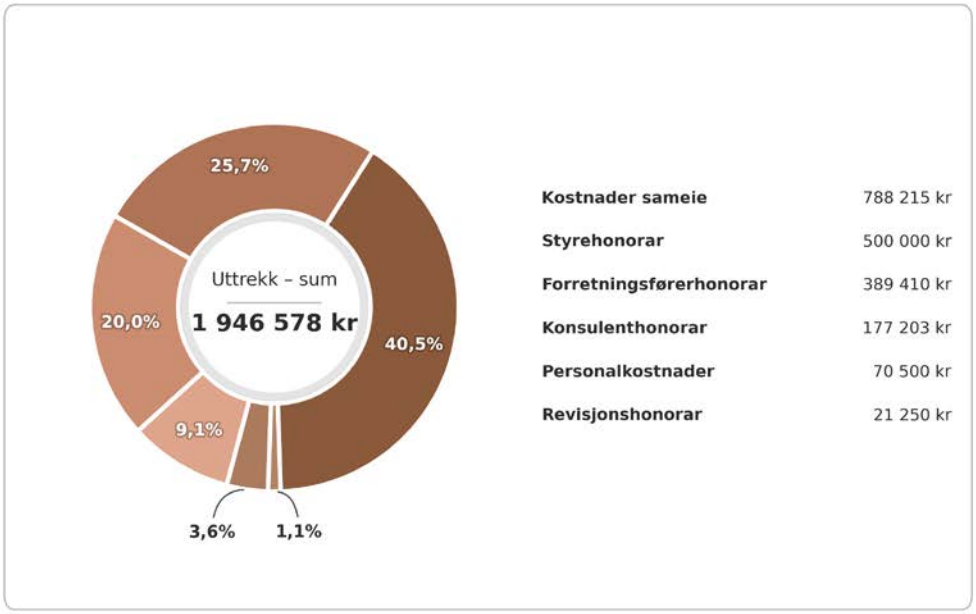
FORVENTNINGER TIL BEBOERE

Styret ønsker et godt samarbeid med beboere, og oppfordrer alle til å bidra til et trygt og ryddig bomiljø:

- **Sett deg inn i vedtekter og husordensregler** for å unngå misforståelser og tvister.
- **Bruk riktige kanaler** Vibbo, og gi en kort og presis beskrivelse av saken – gjerne med bilder/dokumentasjon.
- **Vis forståelse for responstid.** Styret er frivillig valgt og har ordinære jobber på dagtid; henvendelser besvares innen rimelig tid, men styret er ikke tilgjengelig hele døgnet.
- **Hold en respektfull tone.** Uenighet i sak tåles, men styret har **nulltoleranse for trusler og sjikane**.

Kostnadsdiagram Bjørnheim Borettslag





Kostnadsforklaring – Bjørnheim Borettslag 2025

Denne oversikten forklarer hver kostnadspost i det tilhørende kostnadsdiagrammet. Beløpene bygger på regnskapstall for 2025 og følger samme sortering som i hoveddiagrammet. Drift og vedlikehold er delt i Større rehabilitering og Ordinær drift og vedlikehold, og Avdrag på lån er inkludert som egen post (ordinære avdrag).

Større rehabilitering

Beløp: 10 447 955 kr

Kostnader til planlagte prosjekter og større tiltak utover ordinært vedlikehold. Disse utgiftene omfatter eksempelvis rådgivning, entreprenørarbeider og tekniske leveranser som gir varig standardheving eller levetidsforlengelse.

Finanskostnader

Beløp: 6 209 285 kr

Renter og gebyrer på borettslagets lån. Nivået påvirkes av rentemarkedet, lånetype og restgjeld.

Kommunale avgifter

Beløp: 5 047 372 kr

Lovpålagte gebyrer: vann- og avløp (VA), renovasjon og eventuell eiendomsskatt der dette er innført. VA beregnes typisk etter stipulert/målt forbruk; renovasjon etter abonnement/avfallsmengde; eiendomsskatt fastsettes av kommunen.

Avdrag på lån

Beløp: 4 660 177 kr

Nedbetaling av selve lånebeløpet (ordinære avdrag). Ikke en driftskostnad i regnskapet, men en kontantutgang som påvirker felleskostnadene.

Ordinær drift og vedlikehold

Beløp: 2 828 097 kr

Løpende drift og planmessig vedlikehold av bygg og tekniske anlegg (bygninger, VVS, elektro, brann, utvendige områder). Posten inkluderer også egenandeler ved forsikringssaker.

TV-anlegg/bredbånd

Beløp: 2 586 166 kr

Kollektiv avtale for TV og/eller bredbånd som fordeles på beboerne etter vedtatt modell.

Andre driftskostnader

Beløp: 2 556 245 kr

Diverse driftsrelaterte utgifter som snørydding, grøntareal, containere, kontorrekvisita, porto, bankgebyrer og tillitsvalgtkostnader.

Energi/fyring

Beløp: 2 270 019 kr

Strøm og/eller varme til fellesarealer og tekniske systemer. Kostnaden avhenger av forbruk, energipriser og styring/isolasjon.

Forsikringer

Beløp: 1 885 991 kr

Felles bygningsforsikring. Premien påvirkes av dekning, skadehistorikk, markedspriser og egenandeler.

Kostnader sameie

Beløp: 788 215 kr

Driftskostnader til Furuset Vaktmestersentral iht. eierandel.

Styrehonorar

Beløp: 500 000 kr

Godtgjørelse vedtatt av generalforsamlingen til styrets medlemmer for utført styrearbeid.

Forretningsførerhonorar

Beløp: 389 410 kr

Vederlag til forretningsfører for regnskap, budsjettering, innkreving av felleskostnader, rapportering og rådgivning.

Konsulenthonorar

Beløp: 177 203 kr

Kjøp av rådgiver- og konsulenttjenester utenom ordinær forretningsførsel (f.eks. juridisk bistand eller teknisk rådgivning).

Personalkostnader

Beløp: 70 500 kr

Arbeidsgiveravgift m.m. ved eventuelle engasjement; kan variere med aktivitetsnivå.

Revisjonshonorar

Beløp: 21 250 kr

Tjenester fra ekstern revisor knyttet til lovpålagt revisjon og rapportering.

Til generalforsamlingen i Bjørnheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørnheim Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 27. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BJØRNHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951555738, KLIENTNR. 452

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 363 500**	**7 256 112**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 777 418	-2 527 549
Tillegg salgssum anl. midler		0	1
Tillegg for nye langsiktige lån	19	10 000 000	23 620 885
			-23 295
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-4 660 177	167
Innsk. øremerk. bankkto		-2 649	-6 810
Red. langsiktig fordring		106 608	225 408
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	23	949 821	90 620
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**616 185**	**-1 892 612**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 979 685**	**5 363 500**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		8 002 721	7 363 575
Kortsiktig gjeld		-2 023 037	-2 000 075
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 979 685**	**5 363 500**

BJØRNHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951555738, KLIENTNR. 452

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	29 384 448	28 479 393	29 445 000	30 973 256
Vaskeri		0	65 108	0	0
Andre inntekter	3	284 827	965 613	300 000	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**29 669 275**	**29 510 114**	**29 745 000**	**31 273 256**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-91 314	-104 000	-74 000
Styrehonorar	5	-500 000	-480 000	-480 000	-520 000
Avskrivninger	14	0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-21 250	-19 375	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-389 410	-374 430	-396 000	-406 000
Konsulenthonorar		-177 203	-158 715	-200 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-13 276 052	-10 379 328	-3 570 000	-3 790 000
Forsikringer		-1 885 991	-1 832 859	-1 990 000	-2 190 000
Kommunale avgifter	8	-5 047 372	-4 618 025	-5 690 000	-5 157 000
Kostnader sameie	23	-788 215	-2 057 216	-1 800 000	0
Energi/fyring	9	-2 270 019	-2 405 817	-3 300 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 586 166	-2 270 698	-2 236 000	-2 700 000
Andre driftskostnader	10	-2 556 245	-1 605 411	-1 748 000	-3 243 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-29 568 424**	**-26 293 189**	**-21 535 000**	**-20 852 000**
DRIFTSRESULTAT		**100 852**	**3 216 925**	**8 210 000**	**10 421 256**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	331 015	284 181	0	0
Finanskostnader	12	-6 209 285	-6 028 655	-6 236 000	-6 107 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 878 270**	**-5 744 474**	**-6 236 000**	**-6 107 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 777 418**	**-2 527 549**	**1 974 000**	**4 314 256**
Overføringer:					
Udekket tap:		-5 777 418	-2 527 549		

BJØRNHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 951555738, KLIENTNR. 452

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	74 200 000	74 200 000
Tomt		1 596 034	1 596 034
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	152 575	1 102 396
Andre varige driftsmidler	14	20 001	20 001
Aksjer og andeler	15	25 100	25 100
Øremerkede bankinnskudd		211 190	88 213
Langsiktige fordringer	16, 18	701 971	1 871 763
SUM ANLEGGSMIDLER		**76 906 871**	**78 903 507**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		558 988	45 130
Forskuddsbetalte kostnader		538 221	389 823
Andre kortsiktige fordringer	17	150 752	7 579
Driftskonto OBOS-banken		149 233	1 434 565
Kortkonto OBOS-banken		198 022	122 942
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 269
Sparekonto OBOS-banken		6 407 505	5 361 267
SUM OMLØPSMIDLER		**8 002 721**	**7 363 575**
SUM EIENDELER		**84 909 593**	**86 267 082**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 382 * 100		38 200	38 200
Udekket tap	18	-70 305 332	-63 464 731
SUM EGENKAPITAL		**-70 267 132**	**-63 426 531**
GJELD			

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	134 359 660	129 019 837
Borettsinnskudd	20	18 606 800	18 606 800
Annen langsiktig gjeld		187 228	66 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		**153 153 688**	**147 693 537**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 631 981	1 206 044
.			
Skyldige offentlige avgifter		0	4 196
Påløpte renter		375 948	424 802
Påløpte avdrag		0	362 615
Annen kortsiktig gjeld	21	15 108	2 418
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 023 037**	**2 000 075**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**84 909 593**	**86 267 082**
Pantstillelse	22	235 606 800	235 606 800
Garantiansvar	23	67 063	963 768

Oslo, 25.03.2026
Styret i Bjørnheim Borettslag

Lill Cecilie Storbakk /s/ Randi Bjørkeland /s/ Anders Joakim Arvill Ask /s/

Olga Skrinde /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.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Ekstra Bod	48 200
Felleskostnader	28 834 092
Garasjeleie Brl	17 500
Leie/felleskostnader tidligere år	-15 000
Trappevask	499 656
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**29 384 448**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse kontantsalg	10 000
Nettinnbetalinger	5 142
Kortterminal	13 102
Gebyr	4 601
Ladepunkt	67 600
Nøkler	22 263

Parkering innbetalinger	84 619
Utleie	77 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**284 827**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 500**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-500 000
SUM STYREHONORAR	**-500 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-545

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Rådgivningsbistand, Integrert Byggrådgivning AS	-789 375
Skifte av røranlegg, TT-Teknikk AS	-9 658 580
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-10 447 955**
Drift/vedlikehold bygninger	-636 379
Drift/vedlikehold VVS	-717 584
Drift/vedlikehold elektro	-425 279
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 891
Drift/vedlikehold brannsikring	-128 415
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 256
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-110 487
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-565 208
Egenandel forsikring	-43 598
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 276 052**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-13 095
Vann- og avløpsgebyr	-3 584 595
Renovasjonsgebyr	-1 449 682
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 047 372**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-2 270 019
SUM ENERGI / FYRING	**-2 270 019**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-376
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-88 152
Annet driftsmateriale	-14 718
Lyspærer og sikringer	-7 854
Vaktmestertjenester	-1 057 631
Vakthold	-699 285
Renhold ved firmaer	-483 826
Andre driftskostnader	-15 831
Kontor- og datarekvisita	-17 323
Trykksaker	-23 774
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-545
Andre kontorkostnader	-3 091
Telefon, annet	-13 806
Porto	-1 770
Kontingenter	-76 400
Gave, fradragsberettiget	-700
Bank- og kortgebyr	-3 070
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-40 614
Tap på fordringer	-1 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 556 245**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	41 077
Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 269
Renter av sparekonto i OBOS-banken	210 312
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	153
Andre renteinntekter	73 204
SUM FINANSINNTEKTER	**331 015**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 662 363
Pantegjeldsrenter	-1 546 922
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 209 285**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	74 200 000
SUM BYGNINGER	**74 200 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	1 183 749	
Avskrevet tidligere	-1 183 748	
		1
Innskudd garasje		
Kostpris	15 000	
Tilgang 1995	5 000	
		20 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**20 001**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Gransdalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 209 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 25 100
Den samlede aksjekapital i Gransdalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos Gransdalen 29 AS	701 971
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**701 971**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	150 752
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**150 752**

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Langsiktig fordring, til gode hos eierne (infrastruktur elbillading) kr 1 063 184 ble 01.01.2025 ført direkte mot egenkapital, da dette gjelder tidligere år.

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

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,04 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2015	-152 000 000	
Nedbetalt tidligere	46 522 057	
Nedbetalt i år	4 213 275	
		-101264668
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-23 620 885	
Økning i år	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	78 991	
Nedbetalt i år	446 902	
		-33 094 992
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-134 359 660**

NOTE 20
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-18 606 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-18 606 800**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-15 108
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 108**

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

Borettsinnskudd	18 606 800
Pantelån	134 359 660
TOTALT	**152 966 460**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	74 200 000
Tomt	1 596 034
TOTALT	**75 796 034**

NOTE 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 23,85 % av Furuset Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral (under avvikling). Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Furuset Vaktmestersentral og utgjør kr 67 063.

Selskapets andel i Furuset Vaktmestersentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Furuset Vaktmestersentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.06.26
Selskapsnummer: 452 **Selskapsnavn:** BJØRNHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BJØRNHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951555738
Møtet ble avholdt 4. juni kl. 18:00, Storstua i Borettslaget.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Ekstern møteleder er ikke enda avklart pr. utsendelse av innkalling, men blir foreslått på ordinær generalforsamling 4.6.

Forslag til vedtak:
Carl Fredrik Arntzen foreslås som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Vedtatt. Ved opptelling under behandling av sak 2 ble det registrert 1 fullmakt og 52 oppmøtte, totalt 53 stemmeberettigede.

✓ **Det ble underveis godkjent av generalforsamlingen å inkludere oppmøtte andelseiere på senere tidspunkt under gjennomføring av generalforsamlingen.**

Pr. behandling av sak 6 var det kommet 3 andelseiere og 1 fullmakt til. Antall stemmeberettigede var da totalt 57.

Pr. behandling av sak 7 var det kommet 1 andelseier til. Antall stemmeberettigede var da totalt 58.

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Anders Nicolai Trætteberg foreslått. Som protokollvitner ble Gunn Wibeche Lyseggen og Christian Fredrik Ovesen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520.000

Styrets innstilling
Det foreslås at samlet godtgjørelse til styret fastsettes til kr 520000. Beløpet er indeksregulert fra fjorårets nivå.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 520 000
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt. Overveldende flertall for. Per sak 6 har det kommet 3 ekstra andelseiere og én ekstra fullmakt, og det er da totalt 57 andelseiere representert**

7. Byggehonorar

Bakgrunn

Styret har hatt – og har fortsatt – en ekstraordinær oppgave knyttet til rørfornyingsprosjektet. Arbeidet har vært betydelig mer omfattende enn ordinære driftsoppgaver for styret, med ekstra planlegging, oppfølging av leverandører, beboerkommunikasjon, fremdriftskontroll og kvalitetssikring. Minner om at selv om vi har en innleid prosjektleder så innehar også styret en vesentlig rolle i prosjektet.

I forbindelse med rehabiliteringen av Bjørnheims ytre fasader i 2014 ble daværende styre honorert for arbeid som gikk utover ordinære driftsoppgaver. Nåværende styre mener det er riktig å praktisere det samme prinsippet ved rehabiliteringen, og foreslår derfor et ekstraordinært styrehonorar i tillegg til ordinært honorar.

I borettslag av tilsvarende størrelsesorden er det vanlig å tilkjenne styret et særskilt byggehonorar ved større prosjekter. Styret i Bjørnheim har vist måtehold og ikke krevd årlig byggehonorar. På denne bakgrunn vurderes det som rimelig å honorere styret for den samlede ekstra arbeidsinnsatsen i prosjektperioden.

Styrets innstilling

Dokument-ID 09222115557581474758 Signert CFA

Forslag til honorar

- **Beløp:** kr 150.000 (ett hundre og femti tusen kroner)
- **Periode:** 01.05.2024 – 27.05.2026
- **Formål:** Kompensasjon for dokumentert ekstraarbeid i forbindelse med rørfornyingsprosjektet (planlegging, anskaffelser/kontrakter, beboeroppfølging, fremdrift, kvalitetssikring, overtakelse m.m.).

Styret gis fullmakt til å fastsette endelig fordeling i tråd med valgt prinsipp og dokumentert innsats.

Forslag til vedtak:
Det foreslås honorar på kr 150 000 for dokumentert ekstraarbeid i rørfornyingsprosjektet i perioden 01.05.2024–27.05.2026, med fullmakt til styret til å fastsette endelig fordeling.

Ikke vedtatt. Det ble gjort skriftlig votering. Pr. behandling av sak 7 var det totalt 58 stemmeberettigede.

34 skriftlige stemmer mot, 24 skriftlig stemmer for.

8. Honorar til valgkomiteen

Styret ønsker at valgkomiteen får en påskjønnelse ifm. deres arbeid.

Erfaringen viser at det kan være vanskelig å rekruttere medlemmer til valgkomiteen, og derfor legger styret til grunn at valgkomiteen bør tilkjennes kr 15.000.

Styrets innstilling
Styret innstilling er at det tilkjennes kr 15000, og at valgkomiteen selv fordeler etter innsats og ansvar.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen tilkjennes kr 15 000 i honorar pr år og at ordningen er fast.

Vedtatt. Overveldende flertall

9. Installering av fiber i borettslaget

Fremmet av: Morten Siljuberg

** Vi kan antakelig få installert fiber til alle kostnadsfritt**

Dvs til samme månedspris, eller antakelig billigere enn det vi betaler i dag, for tilsvarende tjenester som vi har i dag.

I 2024-regnskapet for Bjørnheim rapporteres det en TV/Internett-kostnad på 2 270 698 kr; noe som per enhet tilsvarer dette 495 kr/mnd. Mulig dette blir høyere i 2026 pga inflasjon.

Jeg har snakket med Telia og fått følgende beskjed:
"En tilsvarende internett/TV-pakke som den dere i dag har med Telenor, vil, til et borettslag på deres størrelse, koste et sted i området 350 kr - 450 kr, hvor vi samtidig tilbyr gratis installasjon av fiber til alle 382 boenheter."

Jeg kjenner forøvrig også styreleder i et sameie i Lillestrøm på 172 enheter der de betaler Telia 220 kr/mnd

for 1 000 Mbps internettlinje. For tilsvarende TV-fritt alternativ hos oss i dag, der man bruker alle 260 Telenor-poengene, får man 500 Mbps: Altså dobbel pris for halve hastigheten. Fiber er i tillegg mer stabilt, da lyssignaler er mindre utsatt for støy enn strømførende informasjonsoverføring, som f.eks gjennom coax. Jeg mener det i 2026 er på høy tid at vi i Bjørnheim også får glede av denne teknologiske utviklingen.

Jeg har tidligere vært kunde hos Telenor og min erfaring er at de nyter godt av kunder som ikke følger med. Fra 2018-2022 hadde de sneket opp prisen for internett/TV til hele 1430 kr på boligen jeg da betalte for. Da jeg sendte inn en oppsigelse, tilbød de samme internett/TV-pakke til 899kr. Uansett, det er neppe tvil om at en kontrakt med Bjørnheim er attraktivt for leverandører. Jeg vil tro at Telenor vil strekke seg litt dersom de merker en fare for å miste kontrakten med oss. F.eks kan det tenkes at de tilbyr gratis installasjon av fiber til alle enhetene og kanskje reduserer prisen.

Basert på mine forundersøkelser virker det svært sannsynlig at vi kan få bedre vilkår på våre TV/Internett-tjenester med minimal innsats. Jeg ønsker dermed at vi skal stemme over følgende forslag:

Styret innhenter tilbud på TV/Internett som inkluderer fibertilkobling til alle boenhetene i borettslaget, og velger det beste tilbudet.
"

Styrets innstilling
1. Styrets vurdering

Styret er positivt til forslagsstillers initiativ og deler vurderingen av at det er aktuelt og relevant å se på borettslagets TV-/internettavtale, herunder muligheten for fibertilkobling til alle boenheter. Teknologiutviklingen og prisnivået i markedet tilsier at det kan ligge et potensial for både bedre kvalitet (stabilitet/hastighet) og mer konkurransedyktige vilkår enn dagens løsning.

"Gratis installasjon" dekker ofte bare fremføring til inntakspunkt, mens internkabling i bygg (fra inntak til ønsket plassering/til boenheter) kan være borettslagets ansvar eller en tilleggstjeneste. Telenor beskriver internkabling som noe som bestilles som tillegg eller ordnes selv, og peker på behov for egnet rom og stikkontakter. Dette vil bety *betydelige* kostnader for borettslaget og vil kunne få en vesentlig konsekvens for økte felleskostnader til andelseierne.

Leverandører finansierer gjerne utbygging ved at borettslaget/beboerne betaler tilbake via månedlige felleskostnader gjennom en kollektivavtale, ofte med bindingstid.

Styret registrerer videre at TV/Internett utgjør en betydelig kostnadspost i borettslagets regnskap, og at tilbud i markedet varierer. Det er derfor fornuftig å ha en planlagt prosess for å vurdere alternativene, herunder:

- total kostnad (inkl. felleskostnader og eventuelle etableringskostnader),
- leveranse og kvalitet (hastighet, stabilitet, drift/feilretting),
- fleksibilitet for beboere (TV-fritt, valgfrie tillegg, bindingstid),
- praktisk gjennomføring (tilgang til oppganger/leiligheter, føringsveier, fremdrift),
- kontraktsvilkår (regulering, oppsigelse, service).

2. Kapasitet

Styret ønsker samtidig å være tydelig på at borettslaget i dag har flere store og ressurskrevende prosjekter under gjennomføring og/eller planlegging, herunder rørfornying, som krever betydelig oppfølging av styret.

For å sikre forsvarlig gjennomføring av disse prosjektene og begrense risiko for parallellbelastning, anbefaler styret at arbeidet med full anbuds-/tilbudsinnhenting og beslutningsgrunnlag for ny TV/Internett-avtale med

Dokument-ID 09222115557581474758 Signert CFA

fibertilkobling senere og når og ved at de øvrige og krevende prosesser forhåpentligvis er avsluttet, eller når vi er i en roligere fase.

3. Forslag til vedtak (styrets anbefaling)

Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar at styret skal gjennomføre en strukturert prosess med innhenting og vurdering av tilbud, men at dette legges til et tidspunkt som er hensiktsmessig for borettslagets totale prosjektbelastning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på TV- og internettleveranse som inkluderer fibertilkobling til alle boenheter i borettslaget, og til å velge det tilbudet styret vurderer som best for borettslaget. Styret avgjør selv når det anses som riktig tidspunkt å gjennomføre innhentingen av tilbud.
>
> ✓ **Vedtatt. Overveldende flertall for, 3 stemmer mot**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Nils Kristian Kristiansen

Opprinnelig foreslått kandidat trakk sitt kandidatur. Som benkeforslag ble Nils Kristian Kristiansen foreslått. Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Nils Kristian Kristiansen

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Kristiansen
Iftikhar Ahmed
Uzma Maqbool Dhillon

Opprinnelig foreslåtte kandidater, Randi Bjørkeland og Jim-Thore Johansen, har trukket sitt kandidatur.

Som benkeforslag ble Jan Kristiansen, Naeem Ashraf og Uzma Maqbool Dhillon foreslått Blant benkeforslagene ble det gjort skriftlig votering. Uzma Dhillon fikk 47 stemmer Jan Kristiansen fikk 52 stemmer Naeem Ashraf fikk 6 stemmer. Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Jan Kristiansen
Iftikhar Ahmed
Naeem Ashraf
Uzma Maqbool Dhillon

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Joan Kadur

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Joan Kadur

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Randi Bjørkeland
Erik Boberg Dibba
Olga Skrinde

Som benkeforslag for ekstra medlemmer i valgkomiteen ble Randi Bjørkeland og Erik Bober Dibba foreslått. Alle ble valgt. Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Randi Bjørkeland
Erik Boberg Dibba
Olga Skrinde

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Delegat for 1 år

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Kristian Kristiansen

Benkeforslag. Opprinnelig foreslått kandidat trakk sitt kandidatur.

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Nils Kristian Kristiansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Kristiansen

Benkeforslag. Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Jan Kristiansen

Protokollen signeres av:

Møteleder Carl Fredrik Arntzen /s/

Gunn Wibeche Lyseggen og Christian Fredrik Ovesen ble valgt som protokollvitner, men avstod fra å signere protokollen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 452
BJØRNHEIM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJØRNHEIM BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/452

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Innledning og bakgrunn ekstraordinær generalforsamling
Innledning og bakgrunn ekstraordinær generalforsamling

Styret i Bjørnheim innkaller til elektronisk ekstraordinær generalforsamling. Dette for å behandle saker knyttet til oppdatering og harmonisering av borettslagets regelverk, samt nødvendige HMS- og brannverntiltak i våre fellesarealer. Generalforsamlingen gjennomføres elektronisk for å gjøre deltakelse og stemmegivning enklere for flest mulig, og for å sikre en effektiv og kostnadsbesparende behandling av sakene.

Husordensregler og vedtekter er gjennomgått og kvalitetssikret av OBOS' advokatene.

1. Bakgrunn, utdatert og lite samstemt regelverk

Styret har over tid erfart at borettslaget har husordensregler og vedtekter som dels er utdaterte, og som i enkelte tema ikke samsvarer med hverandre. Dette kan skape uklarheter for den enkelte beboer, og gjør det krevende for styret å forvalte borettslaget plikter og rettigheter på en forutsigbar og rettferdig måte.

Styrets mål er at borettslagets regelverk skal være tydelig, oppdatert og i samsvar med gjeldende lovverk, samt praktisk anvendelig i den løpende driften.

2. Økende antall saker om vedlikeholdsplikt – mer kostnader for fellesskapet

Styret har dessverre registrert økning i saker der det oppstår uenighet eller uklarhet om vedlikeholdsplikt og ansvar. Når slike saker eskalerer, medfører det ofte betydelige kostnader for fellesskapet – blant annet knyttet til ekspertuttalelser, vurderinger fra entreprenører og i mange tilfeller juridisk bistand.

For å sikre borettslagets interesser, redusere konfliktnivået og ivareta borettslagets økonomi, er det viktig at regelverket er tydelig og at det praktiseres konsekvent. Tydelige regler bidrar også til at den enkelte andelseier lettere kan forstå hva som forventes, og hva som er fellesskapets ansvar.

3. Sammenheng med forsikringsvilkår, HMS og brannsikkerhet

Styret har et særskilt ansvar for å følge opp HMS-krav og brannsikring i borettslagets fellesarealer. I tillegg er det viktig at borettslagets interne regler og praksis harmonerer med krav som gjelder i forsikringssaker. Herunder også forventninger til risikoreduserende tiltak og dokumentasjon.

Styret mener derfor at det er nødvendig å oppdatere og samordne husordensregler og vedtekter slik at de:

- er i tråd med gjeldende regelverk,
- er tydelige på plikter og ansvar,
- støtter opp under HMS- og brannverntiltak,
- ivaretar borettslagets økonomi og fellesskapets verdier.

Styret legger til grunn at dette tiltaket først og fremst handler om sikkerhet og risikoreduksjon, og at klare og forutsigbare regler vil være til fordel for alle.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Vedtektsendring - Forslag om nye vedtekter
5. Husordensregler - Forslag om nye husordensregler

Med vennlig hilsen,
Styret i BJØRNHEIM BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christian Fredrik Ovesen og Erik Boberg Dibba er valgt.

Sak 3

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 4

Vedtektsendring - Forslag om nye vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres iht. vedlegg i denne saken.

Vedlegg

1. Bjørnheim Borettslag - Vedtekter.pdf

Sak 5

Husordensregler - Forslag om nye husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Husordensreglene oppdateres iht. vedlegg i denne saken.

Vedlegg

2. Bjørnheim Borettslag Husordensregler.pdf

Vedtekter for Bjørnheim borettslag

organisasjonsnummer 951555738

Vedtektene ble ble sist vedtatt på ordinære generalforsamlinger 23.05.2006, 03.06.2013 og 06.05.2019, 02.06.2022, 25.05.2023, 28.05.2024 og 21.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

a) Andelene skal være på kroner 100,-
b) 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 én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
c) Følgende juridiske personer, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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

d) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.
e) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år, for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
f) 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.

2.1 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

a) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
b) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
c) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
d) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme

fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

e) 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.

f) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en 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

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

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

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.

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. Lov om borettslag § 4-12.

Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst to år, eller dersom de har, har hatt eller venter barn sammen.

3.3 Behandlingsregler og frister

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 neste setning, se borettslagsloven § 4-15 første ledd.

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.

Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på nettsidene til borettslaget eller på annen lignende måte.

Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede, skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, 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
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje
- fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving
- søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren
- 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 (se borettslagsloven §4.12)
- når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse
- når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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.

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

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.

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Det er vedtatt forbud mot dyrehold, men brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Overlating av bruk (Borettslagsloven §5)

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 borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk personandelseieren 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 ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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.

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

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Bygningsmessige arbeider

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.

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, paraboler, markiser, innglassing av verandaer mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Se nærmere om søknadsprosess og vilkår i husordensreglene.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdet gjelder også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, varmekabler, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, markiser, innglassing av balkong/veranda, egen tilkobling til felles infrastruktur for lading av elbiler, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldig skade, herunder for eksempel skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i sin boenhet som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, Plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.
Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger, både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

Andelseieren har ansvaret for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former, og i henhold til gjeldende lover og

forskrifter.

Andelseieren skal holde sin boenhet fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr i sin boenhet, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

Det er ikke adgang til å ha eller legge fliser, innglassinger, markiser eller montere andre faste installasjoner på eller i forbindelse med balkongene, uten avtale med styret. Borettslagets generalforsamling står fritt til å beslutte endringer av fasaden selv om disse skulle innebære at egenmonterte installasjoner må
fjernes og ikke kan gjenoppføres. Andelseier har ansvar for kostnader for fjerning. fjerner tiltaket innen en rimelig frist styret setter, kan styret besørge tiltaket fjernet for andelseiers regning og risiko.

Andelseier plikter å søke styret ifm. rehabilitering av bad. På Vibbo finner du nærmere informasjon og dine plikter, videre finner du et eget søknadsskjema som du må fylle ut og sende inn til styret for saksbehandling.

6.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter blant annet Utvendig vedlikehold av vinduer, utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler infrastruktur for lading av el-biler.

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.

6.3 Utbedringsansvar og erstatning

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.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for eventuelle skader på innbo og løsøre.

Borettslaget og den andelseieren som er påført skade kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

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.

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

7.2 Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8.1 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.

8.2 Pålegg om salg

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.

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

8.3 Fravikelse

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

9. Styret og dets vedtak

9.1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, og bestå av minst to og høyst fire andre medlemmer og inntil fire varamedlemmer.

Styreleder velges for 2 (to) år.

Funksjonstiden for styremedlemmene er to år. Styremedlemmer velges på rullering, dvs at halvparten av styremedlemmer er på valg hvert år.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

9.2 Styrets oppgaver

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.

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

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

9.3 Styrets vedtak

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.

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.

9.4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

10.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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.

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.

10.4 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

10.5 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.

10.6 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.

10.7 Stemmerett og fullmakt

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

10.8 Vedtak på generalforsamlingen

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.

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.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1 Inhabilitet

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

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

.

11.2 Taushetsplikt

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

11.3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1 Vedtektsendringer

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

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

13. Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR BJØRNHEIM BORETTSLAG

Revidert april 2026

1 Formålet med husordensreglene

Husordensreglene skal bidra til trygghet, orden og ro, og til et godt bomiljø for alle i
Reglene gir bestemmelser om bruk av boenhetene og fellesarealene, og skal fremme miljø og trivsel i bomiljøet. Dette forutsetter at beboere og andelseiere viser nødvendig hensyn til hverandre og til naboer. Ingen skal bli skadelidende som følge av egen eller andres opptreden. Beboere plikter derfor å respektere hverandres behov for arbeidsro og hvile. Hver husstand skal gjøre seg kjent med husordensreglene, og andelseier/beboer er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

2 Generelle fellesregler

2.1 Informasjon om hvem som bor i boenheten

Dør inn til boenheten, postkasse og ringepanel ved inngangsdør skal merkes med navn på dem som bor i boenheten. Skilt på postkasse og ringepanel skal være av en type som styret har godkjent.Klistrelapper eller annen midlertidig/tilfeldig merking er ikke tillatt.

2.2 Bruk av fellesrom

Fellesrom skal ikke brukes på en måte som er til unødig eller urimelig sjenanse for andre beboere. Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Kjellerdører skal ikke blokkeres. Det er ikke tillatt å installere tekniske innretninger i kjellerboder, for eksempel frysebokser. Kjellerboden som hører til boenheten skal holdes låst, også når boden ikke er i bruk.

Hensetting av gjenstander eller avfall i fellesarealer er ikke tillatt. Dette omfatter blant annet skohyller og å sette fra seg avfall/søppel i trappeoppganger, kjellerganger og fellesrom. Forbudet begrunnes i renhold, HMS og brannvern. Gjenstander eller avfall som er hensatt i strid med reglene kan fjernes etter forutgående varsel. Kostnader ved fjerning kan belastes ansvarlig andelseier/beboer.

Åpen ild i kjeller, kjellerboder og øvrige fellesarealer er ikke tillatt. Opphold i trapperom og kjellerganger som virker sjenerende for andre, er ikke tillatt.

2.3 Bruksoverlating

Ved bruksoverlating (utleie) skal andelseier sørge for at vedtekter og husordensregler gjøres kjent for leietaker før innflytting. Leietaker plikter å følge borettslagsloven, vedtektene og husordensreglene.
Brudd fra leietaker anses som mislighold fra andelseier, og kan gi grunnlag for reaksjoner overfor andelseier etter borettslagsloven og vedtektene.

2.4 Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt i Bjørnheim borettslag. Dyrehold kan likevel tillates i de tilfellene som følger av borettslagsloven § 5-11. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for andre beboere. Båndtvang gjelder hele året for hund og katt i borettslaget, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart. Ved gjentatte og dokumenterte brudd kan styret pålegge opphør av dyreholdet. Dyreeier er erstatningsansvarlig for skade som dyret påfører personer eller eiendom.

2.5 Brannslukningsapparat og røykvarsler
Borettslaget har ansvar for at hver boenhet er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarsler, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 6 og forskrift om brannforebygging § 7. Brannslukningsapparat er anskaffet av borettslaget og tilhører borettslaget, og skal derfor ikke fjernes ved flytting.

Andelseier har ansvar for vedlikehold og kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat i boenheten, slik at utstyret til enhver tid fungerer som forutsatt.

2.6 Oppussing av bad
Andelseier skal søke styret i forbindelse med oppussing/rehabilitering av bad. Nærmere informasjon om plikter, krav til dokumentasjon og søknadsprosessen fremgår av Vibbo, inkludert eget søknadsskjema som skal sendes inn til styret for behandling (jf. punkt 4.3).

2.7 Vakthold - særskilt overvåking
Omfang og formål:
Borettslagets garasjeanlegg er kameraovervåket for å ivareta sikkerhet, forebygge skade/kriminalitet og beskytte felles verdier. Anlegget er tilknyttet Securitas AS sin vaktsentral.
Vektertjeneste: Vektere fra Securitas AS kan utføre regelmessige runder i fellesområder i henhold til avtale, herunder kontroll, observasjon og nødvendig bistand ved hendelser.

Personvern:
Borettslaget er behandlingsansvarlig for opptakene, og Securitas AS er databehandler. Opptak lagres i 7 dager, eller lengre dersom det er nødvendig for å oppklare en konkret hendelse. Tilgangen er begrenset til autoriserte personer, og utlevering skjer bare når det foreligger saklig og rettslig grunnlag (for eksempel til politiet). Områdene er skiltet med informasjon om overvåkingen.

2.8 Kontakt mellom beboerne og styret
Informasjon og eventuelle nye retningslinjer som gir beboerne plikter eller rettigheter kunngjøres på Vibbo. Ved å registrere telefonnummer og e-postadresse på «Min side» hos OBOS vil beboere også motta viktig informasjon på e-post. Henvendelser til styret skal som hovedregel skje skriftlig som melding til styret på Vibbo. Beboere kan alternativt benytte e-post bjornheim@styrerommet.no eller brev til styret pr post til Høybråtenveien 21c, 1055 Oslo.

Styret behandler skriftlige henvendelser fortløpende. Saksbehandlingstid må påregnes. Dersom saken krever styrebehandling, tas den opp på første mulige styremøte. Beboer skal få skriftlig tilbakemelding om utfallet så snart saken er behandlet. Ved skader/hendelser som krever rask utbedring (for eksempel vannlekkasje) skal styret forsøkes kontaktet uten ugrunnet opphold. Dersom styret ikke er tilgjengelig og det er nødvendig for å stanse pågående skade, kan beboer kontakte relevant fagfirma for å begrense skaden. Kontaktinformasjon til leverandører med døgnvakt finnes på Vibbo.

Facebook siden:
Facebook-siden «For oss som bor i Bjørnheim borettslag» er for beboerne i borettslaget og kan brukes til deling av informasjon om det som skjer i borettslaget. Henvendelser eller innlegg på Facebook-siden blir ikke saksbehandlet eller besvart av styret.

Konfidensialitet:
Styret skal behandle saker som gjelder enkeltbeboere konfidensielt, og sørge for at opplysninger ikke deles med uvedkommende. Ved utleie sendes styrets henvendelser til andelseier, som plikter å videreformidle nødvendig informasjon til leietaker og påse at styrets pålegg etterkommes. Klager som gjelder andre beboere behandles konfidensielt, og klagerens identitet skal som hovedregel ikke opplyses til den det klages på. Klager vil normalt ikke få innsyn i hvilke konkrete tiltak styret iverksetter i saken. Skriftlige henvendelser til styret skal inneholde navn, adresse, e-postadresse og telefonnummer.

2.9 Konsekvenser av brudd på husordensreglene
Ved brudd på husordensreglene vil styret normalt sende skriftlig varsel/pålegg om retting. Beboer/andelseier gis anledning til å gi en skriftlig tilbakemelding. Dersom borettslaget påføres et dokumentert økonomisk tap som følge av brudd, kan borettslaget kreve erstatning fra ansvarlig andelseier/beboer etter alminnelige erstatningsrettslige regler og borettslagslovens bestemmelser. Vesentlig mislighold kan gi grunnlag for salgspålegg med tre måneders frist, i samsvar med borettslagsloven og vedtektene.

2.10 Leie av Storstua
Storstua kan leies av beboere som bor i Bjørnheim. Oppdaterte priser, tilgjengelighet og betingelser finner du på Vibbo. Når du signerer for leie, bekrefter du at du har lest og godtar vilkårene som gjelder for leieforholdet.

3 Utvendige områder

3.1 Generelt
Alle beboere må medvirke til å holde borettslaget pent og ryddig. Alle må rydde etter seg, sin familie og sine gjester.

3.2 Plener og beplantning

Borettslagets plener og grøntanlegg er anlagt for rekreasjon for beboere i alle aldre. Områdene skal derfor ikke brukes til andre formål uten styrets forhåndsgodkjenning.

Det er ikke tillatt å beskjære trær eller fjerne busker uten styrets forhåndsgodkjenning. Det er ikke tillatt å legge ut fuglemat på bakken, da dette kan tiltrekke rotter og mus til eiendommen.

3.3 Montering av gjerder/levegger
Oppsetting av gjerder krever styrets godkjennelse.

3.4 Gangveiene
Gangveiene skal, så langt det er praktisk mulig, være bilfrie. Gangveiene skal kunne benyttes og oppholdes på en trygg og sikker måte. Ved sykling skal det tas særlig hensyn til gående, og vikeplikten for gående skal respekteres. Kjøring på gangveiene er kun tillatt ved varelevering og ved transport av bevegelseshemmede, og skal skje i gangfart. Parkering på gangveiene eller tilhørende arealer er ikke tillatt. Brudd kan medføre kontrollgebyr og/eller borttauing for eiers regning og risiko.

3.5 Gjesteparkering
Biler og andre motorkjøretøyer skal ikke parkeres på noe annet sted enn de regulerte parkeringsplassene. Beboere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringene. Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på gjesteparkeringsplassene. Dersom gjester trenger parkering ut over tre dager kan man søke styret om utvidet parkeringstillatelse for en begrenset periode. Se ellers oppslag på gjesteparkeringene om regler for bruk av denne på Vibbo.

3.6 Fri bomtilgang
Beboere som har dokumentert forflytningshemming gjennom offentlig HC-kort, eller som har en midlertidig funksjonsnedsettelse som gjør nær adkomst nødvendig, kan søke styret om fri bomtilgang. Det er tilstrekkelig å fremvise gyldig HC-kort eller annen bekreftelse på behov for nærtilgang. Detaljerte diagnoser eller øvrige helseopplysninger skal ikke oppgis. Nærmere vilkår fremgår av søknadsskjema på Vibbo. Ved mislighold kan styret gi advarsel og bringe ordningen til opphør.

3.7 Ro utendørs
Uteområdene må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere. Bestemmelsene om ro i leilighetene gjelder så langt mulig også uteområdene. Beboere skal unngå å lage unødvendig og urimelig støy utendørs. Med åpne vinduer og balkongdører er lydisolasjonen dårlig, og dette skal man ta hensyn til ved bruk av radio, TV og musikkanlegg.

3.8 Bruk av balkonger/terrasser og vinduer
Det er ikke tillatt å lufte, riste eller tørke tøy, tepper mv. ut av vinduer eller over balkong-/terrassekant. Avfall eller gjenstander må ikke kastes ut av vinduer eller fra balkonger/terrasser. Blomsterkasser og potter skal monteres/plasseres slik at de ikke kan

falle ned og forårsake skade på personer, bygning eller utearealer. Parabolantenner er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å mate, eller legge til rette for mating av, fugler fra balkong, terrasse, vinduskarmer eller fellesarealer. Forbudet omfatter blant annet utsetting av fuglemat/matrester, bruk av fuglebrett, samt lagring av åpent avfall eller dyrefôr som tiltrekker fugler.

3.9 Markiser – ansvar, utførelse og tilpasning til fasade

1. Andelseier har ansvar for drift, vedlikehold, reparasjon og utskifting av markiser.
2. Utførelse og likeartet fasade: Markiser skal være fagmessig montert og tilfredsstille styrets krav til type, farge og utforming for å sikre et enhetlig fasadeuttrykk.
3. Søknad/varsling: Montering, større endringer eller utskifting som påvirker fasaden er søknadspliktig til styret. Søknad sendes via Vibbo.
4. Økonomisk ansvar: Andelseier bærer kostnader til drift og vedlikehold, herunder rengjøring, smøring, dukskift, reparasjoner og utskifting, samt er økonomisk ansvarlig for skader på bygget/fasaden som kan oppstå som følge av markisen.
5. Brudd: Ved brudd på bestemmelsen kan styret pålegge retting eller fjerning/tilbakeføring for andelseiers regning.

3.10 Grilling

Generalforsamlingen har vedtatt at grilling er tillatt på balkonger og i hager. Gjeldende brann- og sikkerhetsregler skal alltid følges. På balkonger/terrasser er det kun tillatt å benytte propan- eller elektrisk grill. Kullgrill er tillatt på borettslagets friarealer. Røyk og lukt skal begrenses slik at det ikke er til unødig eller urimelig sjenanse for naboer. Dersom naboer opplever vesentlig sjenanse, skal grillingen opphøre umiddelbart. Grill skal ikke plasseres tett inntil vegg, blant annet for å forebygge soting. Kostnader ved skader som skyldes grilling kan kreves dekket av ansvarlig beboer/andelseier.

3.11 Avfallsbehandling

Borettslaget har avfallsbeholdere plassert ved «avfallspunkter» i kort avstand fra boenhetene. Ved hvert «avfallspunkt» er det avfallsbeholdere for restavfall, papp/papir samt glass. Alle avfallsbeholderne må brukes på den måten som de er beregnet for. Store pappesker og lignende må rives i mindre biter slik at de kan komme ned i sin beholder. Avfall skal kildesorteres. Dersom en avfallsbeholder er full, er det ikke tillatt å sette avfallet på utsiden av avfallsbeholderne. Avfall må kastes i en annen avfallsbeholder som ikke er full. Avfall utenfor beholderne tiltrekker seg dyr og medfører store vaktmesterkostnader. Styret sørger for at det med jevne mellomrom gis anledning for andelseierne til å kaste større gjenstander, for eksempel ved containere eller komprimatorbil. Det vises også til miljøstasjoner i nærområdet hvor man kan levere inn blant annet kasserte elektriske og elektroniske produkter.

4 Innvendige områder

4.1 Ro i leiligheten
Boenheten skal ikke brukes på en måte som er til unødig eller urimelig sjenanse for andre beboere. I tidsrommene nedenfor er boring, banking og annet arbeid som medfører støy, ikke tillatt dersom støyen er av en slik karakter at naboer med rimelighet kan anses forstyrret.

Hverdager: Før kl 08.00 og etter kl 21.00
Lørdag: Før kl 09.00 og etter kl 17.00
Søndag og andre helligdager: Hele døgnet

4.2 Bygningsmessige forandringer
Før større innvendige eller utvendige bygningsmessige endringer i boenheten igangsettes, skal tiltaket forhåndsgodkjennes av styret. Arbeid skal utføres fagmessig og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Skader som oppstår som følge av slike arbeider er andelseiers ansvar.

4.3 Rehabilitering bad søknadspliktig til styret
Søknadsplikt:
All rehabilitering, oppussing eller større endringer av bad/våtrom, herunder fjerning/utskifting av sluk, endring av membran eller flytting av rør og sanitærutstyr, er søknadspliktig til styret. Søknadsskjema finnes på Vibbo.

Søknadsprosess:
Søknaden skal beskrive planlagte arbeider, fremdriftsplan og hvilke foretak som skal utføre arbeidet, inkludert relevant dokumentasjon. Søknaden skal sendes styret for godkjenning før kontrakt inngås med entreprenør.

Kvalifikasjoner:
Alt arbeid på våtrom skal utføres av kvalifiserte fagfolk. Det skal legges vekt på at firmaet følger Byggebransjens våtromsnorm.

Dokumentasjon:
Ved ferdigstillelse skal andelseier oversende ferdigdokumentasjon/FDV til styret (for eksempel bildebevis, samsvarserklæring for rør- og elektrisk arbeid, samt våtromssertifikat dersom dette er benyttet). Dokumentasjonen er nødvendig for å kunne bekrefte at arbeidet er forsvarlig utført.

Brannskille:
Brannskiller skal ikke brytes uten at dette er godkjent av borettslaget og relevante myndigheter (Plan- og bygningsetaten), og uten at arbeidet utføres av sertifisert foretak. Innleid entreprenør er søknadsansvarlig overfor myndighetene, og dette skal fremgå av søknaden til styret.

Sluk:
Ved totalrehabilitering kan sluk byttes av andelseier, forutsatt at dette opplyses i søknaden til styret. Dersom det oppstår skade på borettslagets eiendom, for eksempel vannlekkasje gjennom etasjeskiller eller skade i naboleilighet, vil borettslaget som utgangspunkt sørge for utbedring og deretter kreve kostnadene erstattet av ansvarlig andelseier.

Varsling:
Før arbeider påbegynnes skal andelseier varsle naboer i samme oppgang skriftlig om forventet støy og eventuell stenging av vann.

Erstatningsansvar og forsikring:
Innleid entreprenør skal ha gyldig forsikring. Dersom arbeidene medfører skade på borettslagets eiendom (for eksempel vannskade i etasjen under), kan borettslaget kreve utbedringskostnader erstattet av ansvarlig andelseier. Andelseier dekker skader på eget innbo og løsøre. Andelseier plikter å dokumentere at arbeidet er utført av fagfolk, varsle styret og sørge for at badet til enhver tid er i forsvarlig stand for å forebygge skade på bygget.

4.4. Utbedring av skader i andel
Dersom en andelseier får påført skader i sin andel som borettslaget etter lov eller vedtekter har plikt til å utbedre, er det styret som fastsetter vilkårene for slik utbedring etter en forsvarlig vurdering. Andelseier plikter å legge til rette for gjennomføring av nødvendige arbeider på de vilkår styret bestemmer.

Dersom andelseier ønsker en annen løsning enn den borettslaget/styret har fastsatt for utbedring, kan dette *kun* gjennomføres etter styrets skriftlige godkjenning. Andelseier er ansvarlig for samtlige merkostnader sammenlignet med borettslagets løsning, inkludert, men ikke begrenset til, ekstra prosjekterings- og koordineringsarbeid, material- og arbeidskostnader, tilrigg, samt kostnader som følger av forsinkelser eller omarbeid. Slik alternativ løsning må ikke forsinke nødvendig utbedring, ikke forringe eiendommens tekniske standard eller fellesskapets interesser, og må være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og vedtekter.

4.5 Ventilasjonsanlegget
Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger. Endringer, herunder montering av nye dører til bad/dusj/toalett, kan påvirke ventilasjonen. Luftspalter under/i dører skal derfor opprettholdes. Beboere har ansvar for jevnlig å rengjøre avtrekksventiler for å sikre tilstrekkelig effekt.

Våtrom (kjøkken, bad, vaskerom) skal brukes slik at unødig vannsøl unngås. Ved mye damp skal rommet luftes, og avtrekksventil/kanal skal holdes åpen, for å forebygge fuktskader. Varmeovner under vinduer må ikke fjernes, da de er en del av boligens oppvarming og bidrar til å holde vinduer fri for is og redusere risiko for fuktskader. Skader som skyldes brudd på disse bestemmelsene kan belastes ansvarlig beboer/andelseier.

4.6 Bygningsmessige skader
Reparasjoner av skader som borettslaget er ansvarlig for kan kun bestilles av styret. Skader i boenhet eller fellesarealer skal meldes til styret uten ugrunnet opphold. Ved akutte hendelser (for eksempel vannlekkasje) skal beboer etter beste evne begrense skaden, blant annet ved å stenge vanntilførsel. Dersom styret ikke er tilgjengelig, kan beboer kontakte relevant fagfirma eller nødetater for å stanse videre skade. Informasjon om borettslagets leverandører ved krisetilfeller finnes på oppslagstavle i oppgangen og på Vibbo.
Dersom skade på borettslagets eiendom skyldes forsettlig eller uaktsom handling fra beboer/andelseier, eller fra tredjeperson som andelseier har engasjert, kan ansvarlig part holdes økonomisk ansvarlig for reparasjonskostnader, herunder eventuell egenandel ved forsikringssak.

4.7 Garasjene
Kjøring skal skje rolig. Tomgangskjøring i garasjen er ikke tillatt. Garasjene skal kun benyttes til oppstilling av motorkjøretøyer. Kjøretøyene skal stå parkert på anvist nummerert plass og innenfor parkeringsplassen, og slik at de ikke står til ulempe for naboen.

Utleie av garasjeplasser er kun tillatt til beboere i Bjørnheim borettslag. Bestemmelsen skal hindre uvedkommende adgang til garasjeanlegg og fellesområder. Kjøretøy skal ikke stikke ut i kjørebanen. Dette følger av brann- og sikkerhetskrav og borettslagets brannvernkonsept.

Dobbeltparkering i garasjen er ikke tillatt. Kjøretøy som er dobbeltparkert, eller som står på annen boenhets plass uten samtykke fra plasseier, kan borttaues for kjøretøyeiers regning og risiko. Det er forbudt å gjøre inngrep i, eller montere noe på, stolper/pilarer/sjakter mellom parkeringsplassene, da disse kan inneholde VVS-installasjoner (varme, ventilasjon og sanitær). Brudd kan medføre krav om umiddelbar tilbakeføring for eiers/kjøretøyeiers regning, samt erstatningsansvar for påførte skader.

Andelseier skal holde garasjeplassen fri for avfall. Det er ikke tillatt å oppbevare annet løsøre enn ett sett bilhjul på egen garasjeplass. Kjøretøy i garasjeanlegget skal være registrert og ha synlig registreringsnummer. Dersom det foreligger særlig behov for å parkere et uregistrert kjøretøy i en begrenset periode, skal det søkes styret om tillatelse på forhånd. Ved brudd på parkeringsreglene kan styret, eventuelt gjennom parkeringsselskap, sørge for borttauing for kjøretøyeiers regning og risiko.

Reparasjonsarbeider og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt i garasjene. Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilene inkludert reservehjul. For å unngå tyveri og hærverk må beboerne påse at garasjeporter/dører, holdes låst. Feil på garasjeportene/dører skal straks meldes til styret. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene.

Parkingsselskapet kan gjennomføre kontroller i garasjeanlegget.

4.8 Garasjefeiing og renhold – fristilling og ansvar
Ved varslet garasjefeiing/renhold skal alle motorkjøretøy og alt løsøre fjernes fra garasje og/eller parkeringsplass innen angitt tidsrom.

Dersom borettslaget påføres merkostnader fordi kjøretøy eller løsøre ikke er fjernet i tide, kan merkostnadene belastes ansvarlig andelseier. Dette kan omfatte blant annet ekstra feiing/renhold, ventetid, bortkjøring/borttauing og leverandørens gebyrer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.05.26
Selskapsnummer: 452 **Selskapsnavn:** BJØRNHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christian Fredrik Ovesen og Erik Boberg Dibba er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vedtektsendring - Forslag om nye vedtekter

Vedtektene oppdateres iht. vedlegg i denne saken.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Husordensregler - Forslag om nye husordensregler

Husordensreglene oppdateres iht. vedlegg i denne saken.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BJØRNHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951555738
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 09:00 til 21. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 180.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Anders Nicolai Trætteberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Fredrik Ovesen og Erik Boberg Dibba er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **108**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **46**
Antall blanke stemmer: **40**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Vedtektsendring - Forslag om nye vedtekter

Forslag til vedtak:
Vedtektene oppdateres iht. vedlegg i denne saken.

✗ **Forslaget falt**

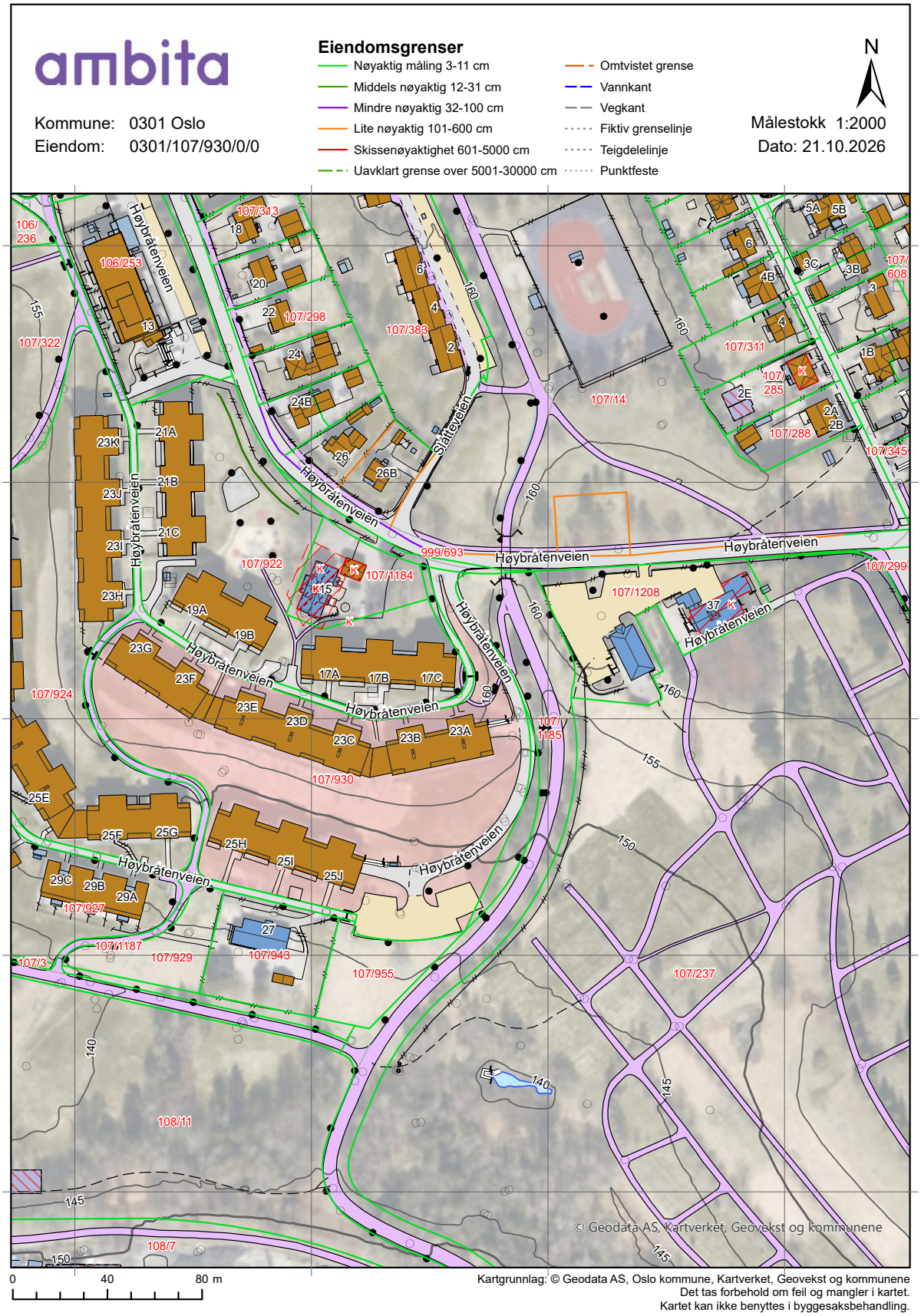
Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **70**
Antall blanke stemmer: **46**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

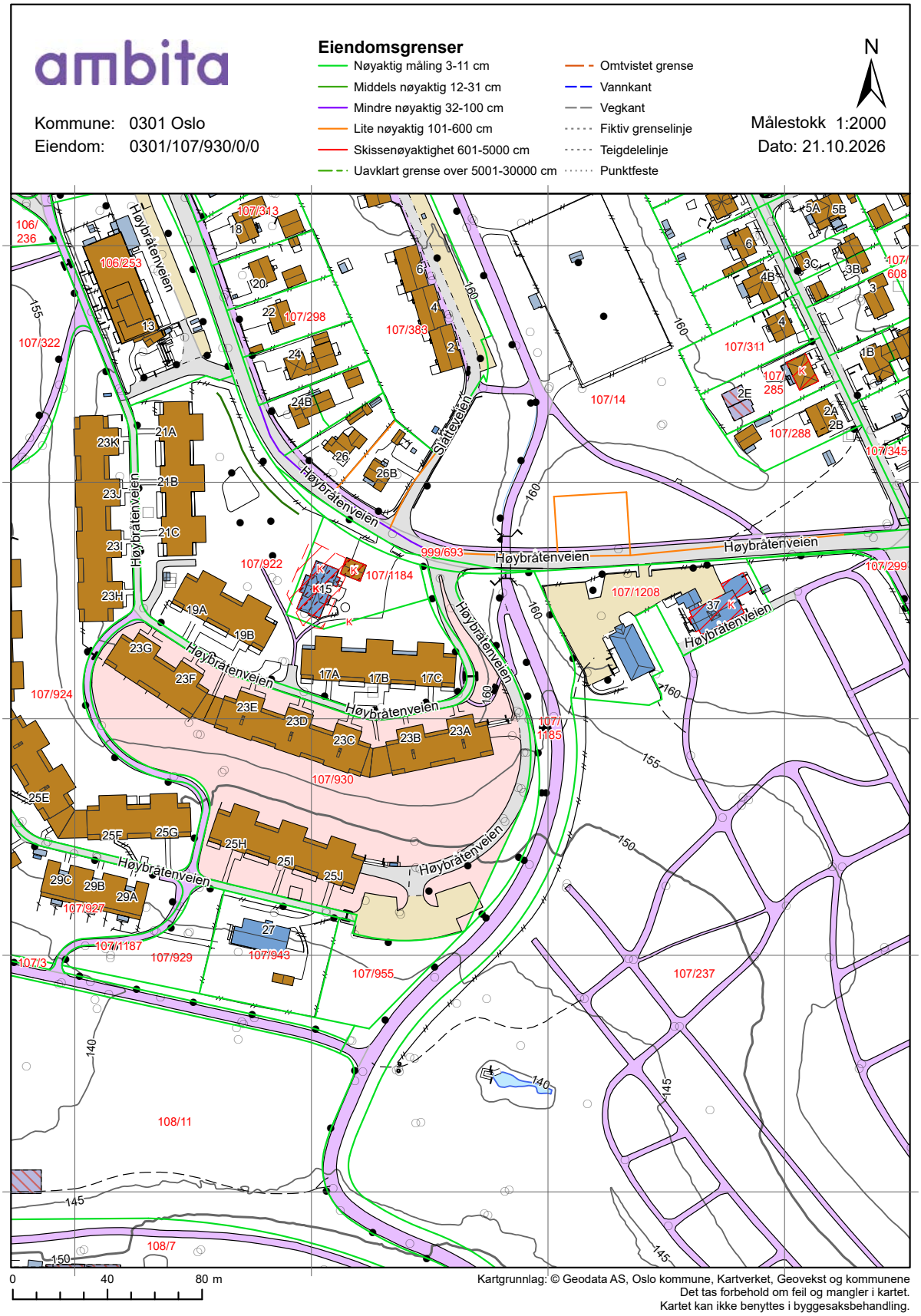
5. Husordensregler - Forslag om nye husordensregler

Forslag til vedtak:
Husordensreglene oppdateres iht. vedlegg i denne saken.

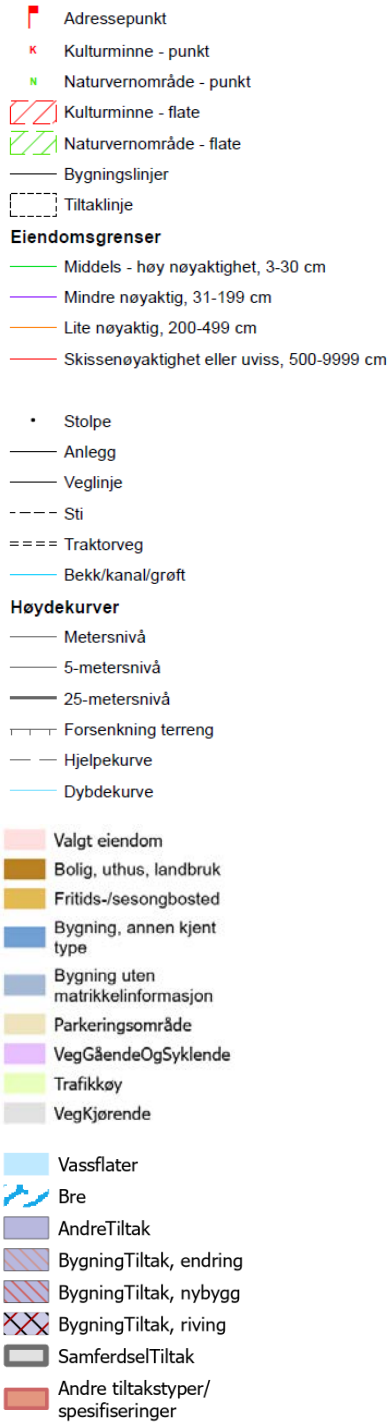
✗ **Forslaget falt**

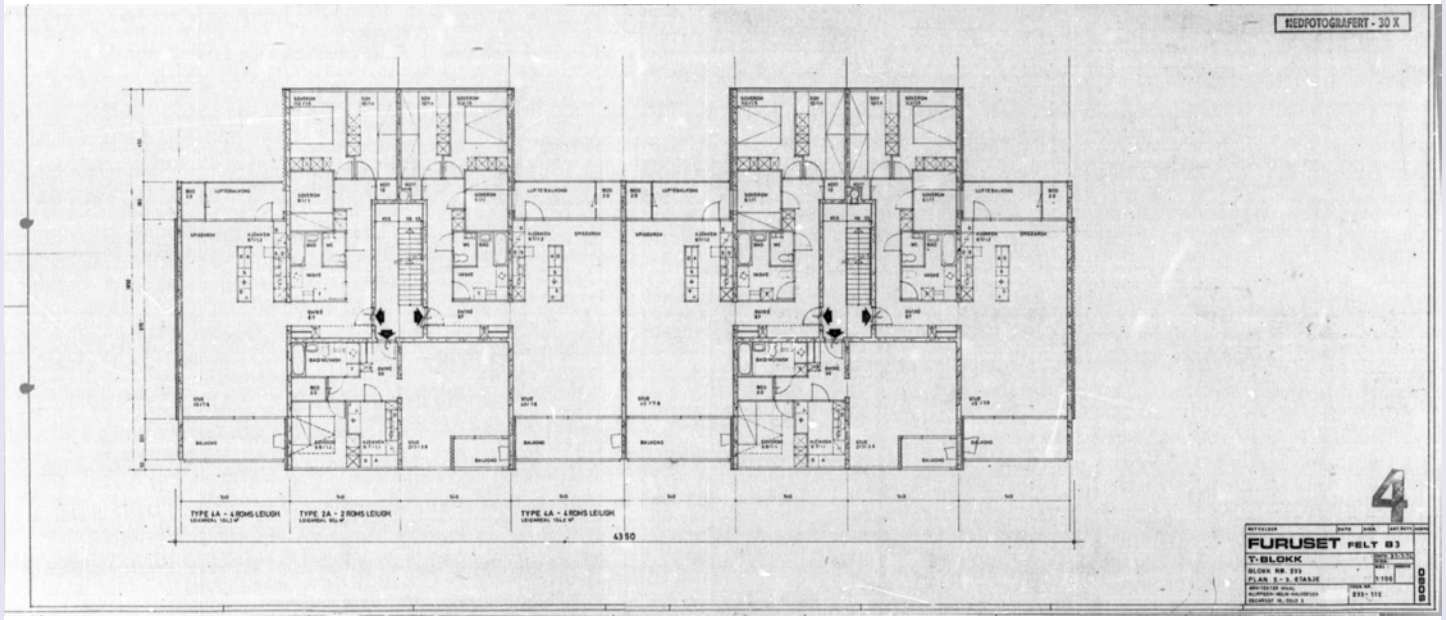
Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **80**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/107/930/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 21.10.2026
Høybråtenveien
Slåttveien
107/930
107/313
106/253
107/322
107/298
107/383
107/14
107/311
107/288
107/345
107/299
107/1208
107/922
107/1184
999/693
107/924
107/1185
107/927
107/1187
107/929
107/943
107/955
107/237
108/11
108/7
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
40
80 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/107/930/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:2000
Dato: 21.10.2026
Høybråtenveien
Slåttevegen
107/930
107/922
107/924
107/929
107/943
107/955
107/237
107/1184
107/1208
107/1185
107/1187
107/927
107/322
107/298
107/383
107/14
107/311
107/288
107/345
107/299
107/313
999/693
108/11
108/7
0
40
80 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring




NEDFOTOGRAFERT - 30 X
TYPE 4A - 4 ROMS LEILIGH
TYPE 2A - 2 ROMS LEILIGH
TYPE 4A - 4 ROMS LEILIGH
43'50
FURUSET FELT B3
T-BLOKK
PLAN 2 - 3. ETASJE

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Lillestrøm v/Sebastian Oulie Brynhildsvoll
Adolph Tidemands gate 22, 2000 LILLESTRØM
E-post: sebastian.brynhildsvoll@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6028260398 . Vår ref.: 0452-1-3108 Dato: 21.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BJØRNHEIM BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	951555738
Andelseier:	Ahmed, Shahbaz
Medeier:	Fareeha, Fareeha
Leilighetsnummer:	3108
Adresse:	Høybråtenveien 23 G, 1055 OSLO
Andelsnummer:	254
Gnr.	107
Bnr.	930

Borettsinnskudd: Kr. 57 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93458473.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Ja (noen) Garasje: Ja (noen). Styret må kontaktes for den enkelte leilighet ift. parkering/garasje. NB! Eventuelle øvrige leieforhold (garasje) må sies opp særskilt til styret i Bjørnheim Borettslag. Oppsigelse må gjøres av megler eller selger. Eierandelen i Furuset Vaktmestersentral er solgt. Det er vedtatt en økning av felleskostnadene på 9,5% med virkning 01.01.2027. Styret vil også innlede utredelse av drenering som en prosjekt. Forventes gjennomført innen 2-5 år.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11515011
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%
Restsaldo	96 724 727,00
Innfrielsesdato:	01.01.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208332368
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	5,24%
Restsaldo	37 667 090,00
Innfrielsesdato:	30.07.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 623,17,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	109,00	
Nedbetaling	100,00	
Felleskostnader	7 414,17	8 118,52 fra 01.01.2027

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	970,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 292,-
Annen formue:	21 530,-
Gjeld:	393 758,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11515011
Restsaldo:	283 475,42
Kapitalkostnader:	2 181,21
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208332368
Restsaldo:	110 374,30
Kapitalkostnader:	837,08
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 393 849,72,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

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/Nils Kristian Kristiansen, e-post: bjornheim@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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 avklarer 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 oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.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 prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- 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 avklarer 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 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 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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 har vært annonsert 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.

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, men 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.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	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. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

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 borett 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: _____

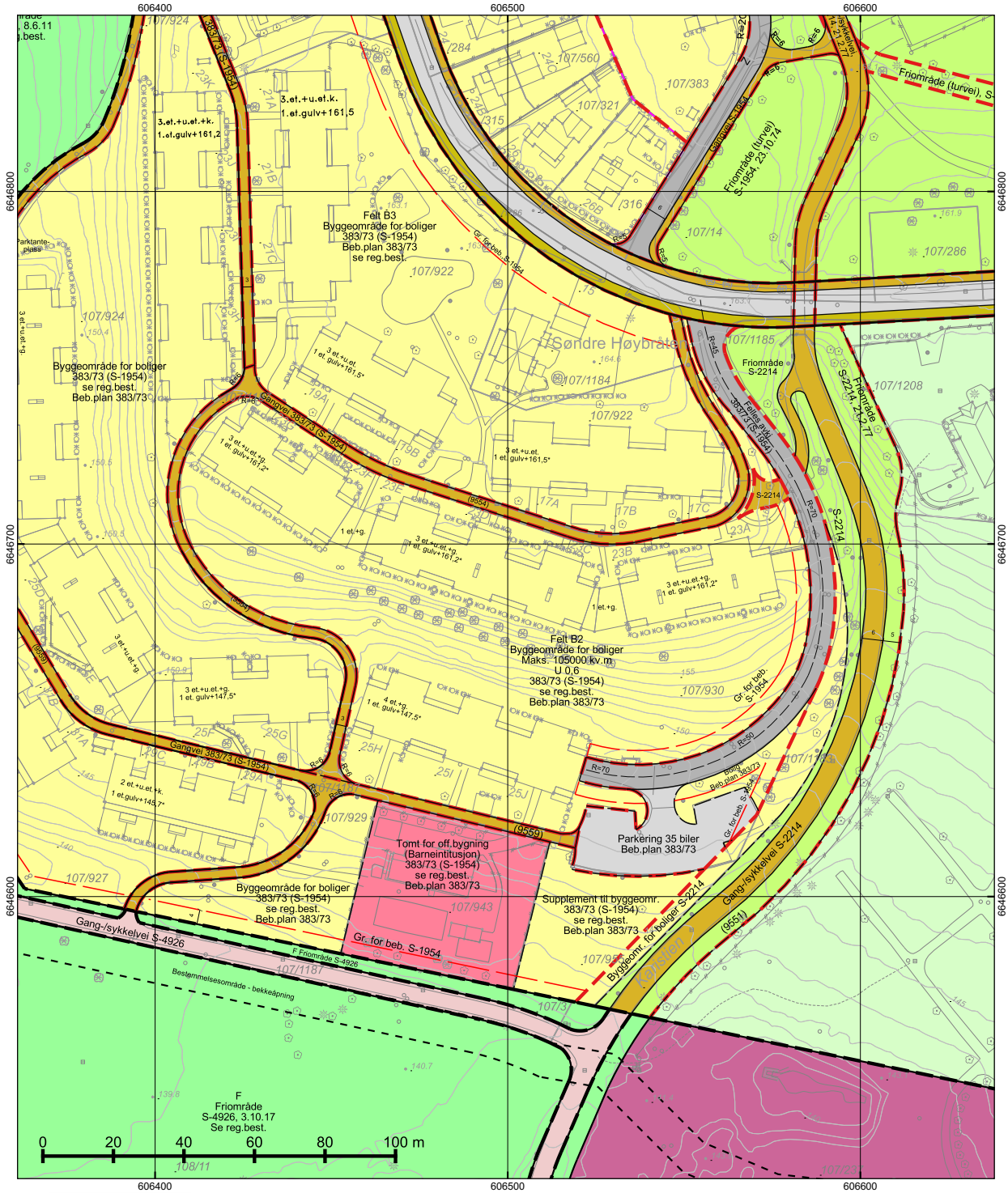
Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

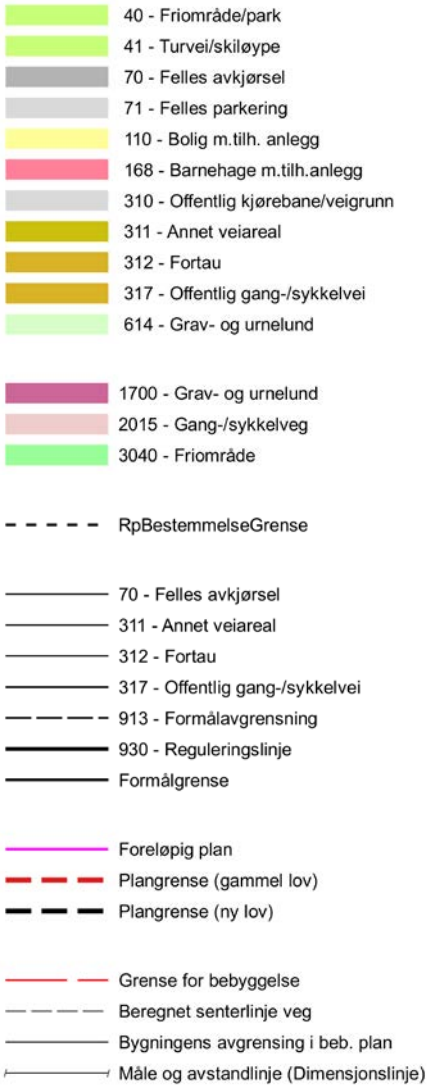
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164342/ 86541759
Deres ref.:
Adresse: Høybråtenveien 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 107/930

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164342/86541759
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-2214

Reguleringsplan med reg.best.for 107/237, 108/7 m.fl.Furusetomr. felt G, byggeomr. for kontor, forr. og/eller industri (næringsvirksomhet),spesialomr.,gravlund,trafikkområde-turvei,tomt for off.bygn.samt felles avkj.

Vedtaksdato: 21.02.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701357
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V091176

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 107, BNR. 237, GNR. 108,BNR. 7 M. FL. - FURUSETOMRÅDET FELT G - M.M.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Reguleringsområdet er avsatt til:

1) Gravlund
2) Tomter for næringsvirksomheter, NpII og N32 (kontor, forretning og/eller industri)
3) Tomt for offentlig bebyggelse (skole).
4) Friområder/turvei.
5) Trafikkområder (kjøreveier- gangveier/sykkelveier).
6) Felles avkjørsel.

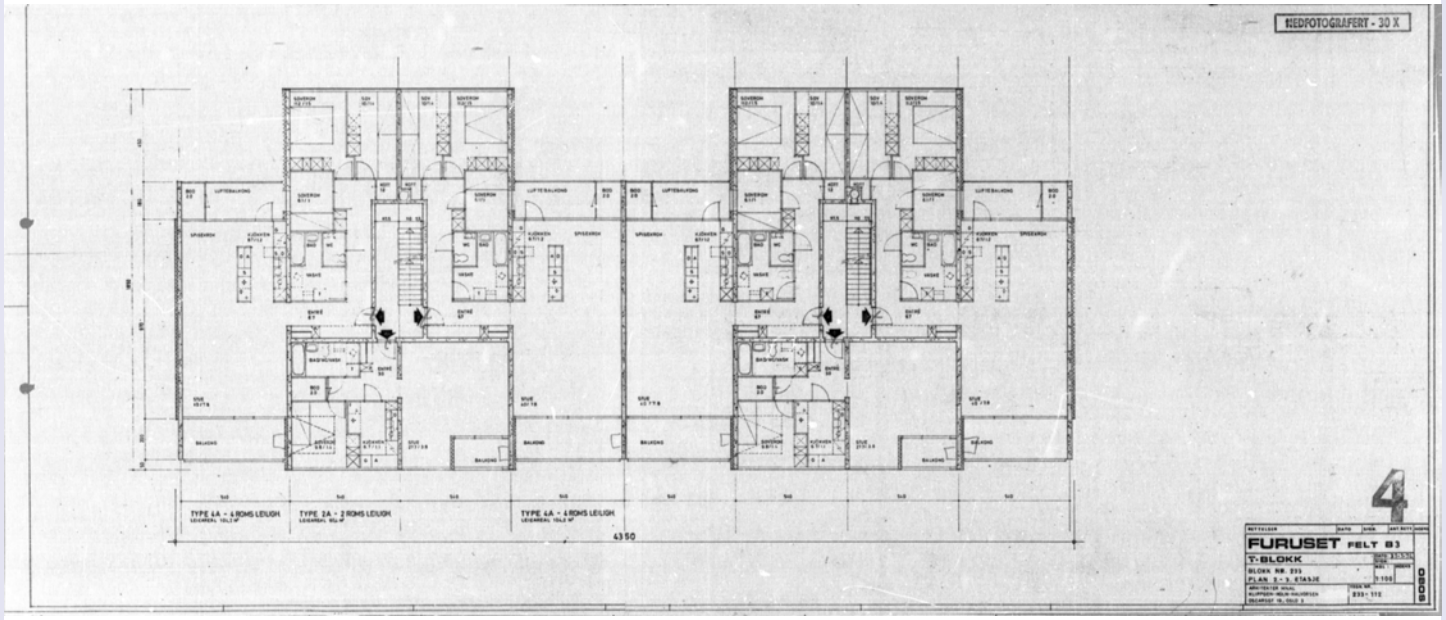
§ 2. Gravlundsarealet kan forsynes med de bygninger og de innretninger som er nødvendige for en rasjonell kirkegårdsdrift; -herunder med- regnet trafikk og parkeringsareal. Beplantning og oppsetting av gjerde skal tilpasses tilliggende bolig- og friområder. Arealer som ikke med en gang må klargjøres/taes i bruk til gravplasser/urnelunder bør imidlertid i størst mulig grad tillegges friområdene.

§ 3. På områdene NpII og N32 kan oppføres bygg for næringsvirksomheter (kontor, forretning og/eller industri) i inntil 3 normaletasjer a` 3 meter og med maksimal utnyttelsesgrad 0,8. All av- og pålessing må skje på egen grunn. Antall biloppstillingsplasser skal bestemmes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby bedrifter, anlegg, virksomheter og lager av farlig eller sjenerende art.

§ 4. Skolens anlegg for lek og idrett bør planlegges i sammenheng med tilstøtende friarealer.

§ 5. Ballfelt (er) for tilgrensende boligområder kan innpasses i friområdene.

§ 6. Der private eiendomsforhold ikke berøres, kan byplansjefen avgjøre den endelige plassering av gang-/sykkelveitraséer.


NEDFOTOGRAFERT - 30 X
TYPE 4A - 4 ROMS LEILIGH
TYPE 2A - 2 ROMS LEILIGH
TYPE 4A - 4 ROMS LEILIGH
43'0
FURUSET FELT B3
T-BLOKK
BLOKK NR. 255
PLAN 2 - 3. ETASJE
1:100
255-112

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Høybråtenveien 23G, 1055 OSLO
Gnr 107, bnr 930, , andelsnr. 254 i Bjørnheim borettslag med orgnr.: 951555738 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6028260398

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6028260398
Sist oppdatert 26.10.2026

Sebastian Oulie Brynhildsvoll
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 926 66 657
E-post: sebastian.brynhildsvoll@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet