PRIVATMEGLEREN

# BERTRAMJORDET 35

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# BERTRAMJORDET 35

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 04.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Bertramjordet 35, 1251 OSLO

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1987

GNR 191 BNR 94 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSBRÅTEN

Verdivurdert til

# 4 200 000

**1 130 000** Fellesgjeld

**5 330 000** Totalt

**50 762** m² pris

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 105 m² | - m² | - m² | 24 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1987 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 11 477 |
| Formue | - |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 2 |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Bertramjordet 56<br>106 m² 1987 36,4 daa 3 sov | | | | 20.04.2026 | 4 650 000 | **4 650 000** | 1 127 696 | 5 777 696 | **54 507** |
| 2 | Bertramjordet 12<br>104 m² 1985 36,4 daa 3 sov | | | | 22.04.2025 | 4 190 000 | **4 200 000** | 1 110 615 | 5 310 615 | **51 064** |
| 3 | Bertramjordet 34<br>104 m² 1987 36,4 daa 4 sov | | | | 15.09.2025 | 3 990 000 | **4 000 000** | 1 109 149 | 5 109 149 | **49 126** |

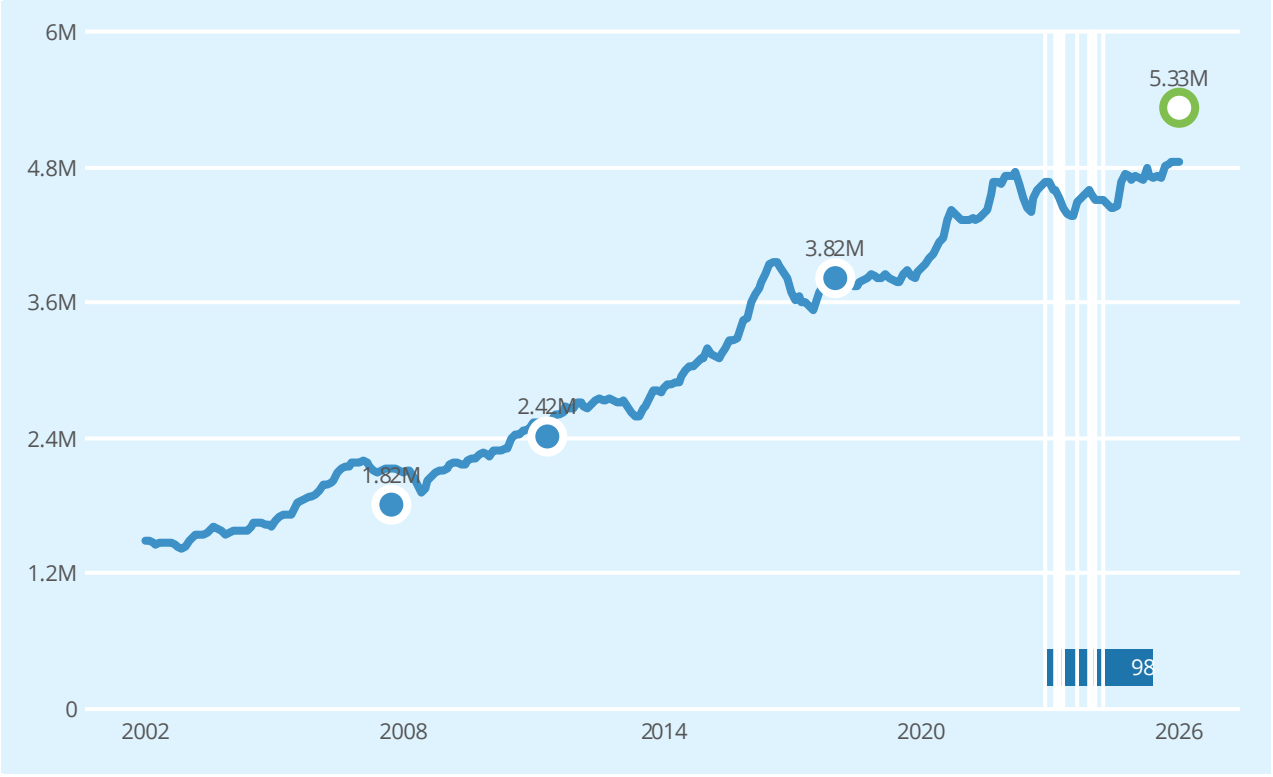
.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+91 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19.05.2018 | 14.06.2018 | 21.08.2018 | 3 950 000 | 3 750 000 | 67 372 | 3 817 372 | 99 |
| 31.10.2011 | 08.11.2011 | 02.04.2012 | 2 050 000 | 2 215 000 | 207 610 | 2 422 610 | |
| 07.09.2007 | 10.04.2008 | 15.11.2007 | 1 380 000 | 1 530 000 | 287 501 | 1 817 501 | |
| 11.06.2003 | 11.06.2003 | | - | 1 530 000 | 0 | 1 530 000 | 100 |

99 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

100 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Rekkehus til salgs i 1251 OSLO nå

2
rekkehus til salgs

5.3M

**5 044 000** Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

150
dager

# Rekkehus solgt i 1251 OSLO siste 12 mnd

12
rekkehus solgt

5.2M

**5 182 000** Salgspris i snitt

**5 149 000** Prisantydning i snitt

5.1M

Solgt i snitt i løpet av

49
dager

for 0.6% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**51 831** Søndre Nordstrand bydel i snitt siste 12 mnd

**50 762** Bertramjordet 35 Totalpris 5 330 000

**46 639** Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Bertramjordet 35 , 1251 OSLO

OSLO kommune

gnr. 191, bnr. 94

Andelsnummer 128

**Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²**



**Befaringsdato:** 27.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1902 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** VH1653

**Autorisert foretak:** TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

**Rapportansvarlig**



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 etasjer fra 1987. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
U. etasje: Entré, hall m/trapp, 2 soverom, bad, toalettrom, gang og bod m/vaskemaskin.
1. etasje: Stue m/spiseplass og trapp, 2 soverom og kjøkken
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke m/nedfellbar stige.
Frittliggende bod.

Boligen virker å være i normalt god stand, er godt vedlikeholdt og gir generelt et solid helhetsinntrykk.

Boligen har enkelte originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Boligen er vesentlig oppgradert utvendig i 2024 med nytt taktekket, vinduer, dører og kledning. Arbeider er utført i regi av borettslaget.
-Ved hulltaking og fuktsøk i utforet vegg i underetasjen ble det påvist forhøyede fuktverdier. Kontruksjonen bør holdes under observasjon.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

**Rekkehus - Byggeår: 1987**

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter/grunnmur i betong til ukjent byggegrunn.

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Opplyst etterisolert og med ny kledning fra 2024.

Saltak i trekonstruksjoner, båndtekket med metallplater. Taktekket og undertak er skiftet i 2024. Foliemembran som tettesjikt på takoverbygg ved inngang og platting.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål. Opplyst skiftet i 2024.

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm med lettmetallbeslag utvendig. Produsert i 2023.
Ytterdør i lakkert tre med glassfelt. Produsert i 2022.

Sørvendt delvis overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 19 m2 med utgang/adkomst fra stue. .
Østvendt overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 5,2 m2 med utgang/adkomst fra inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Laminatplater, parkett, laminat, vinylbelegg, fliser og malt betong.
Overflater vegger med: Fliser, tapet, malt tapet/strie, veggplater, brystningspanel, baderomsplater og panel.
Overflater tak med: Takplater.

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegg direkte mot terreng. Veggen er i betong, foret ut med isolasjon og plater.

Boligen har malt tretrapp.

Innerdører bestående av lakkerte tredører og dør med glass.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert garderobeløsninger.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst oppgradert i ca 2009 med nye overflater og innredning av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon. (Sluk og vannrør fra byggeår.)

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk fra og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, radiatortilkoblet håndkletørker og badekar.
Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca 2012. Fronter er malt i 2025. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, komfyr og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår.
Vegger med malt panel. Gulv med laminatplater. Tak med folierte plater.
Toalettrommet er innredet med toalett og servant med underskap.
Mekanisk ventilasjon ved ventil i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

# Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber.
Hovedinntak for vann med stoppekraner kommer inn i boligen i luke i gulv i boden.
Varmtvann gjennom felles opplegg for borettslaget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Det er montert mekaniske batteridrevne veggventiler i de fleste rom.
Mekanisk avtrekk til enkelte andre rom via mekanisk motor plassert på loftet.

Vannbåren radiatorvarme via felles sentralt fjernvarmeanlegg i borettslaget. (Opplysning om fjernvarme gitt av eier på befaringen.)

Hovedsakelig skjult, noe åpent ledningsnett Strømskapet er plassert på vegg i entré. Fordelingstavle med automatsikringer.
Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning.

Fundamenter/grunnmur i betong

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med hellesatt gangsti, gressplen og beplantning. Deler av tomten er naturtomt med synlig fjell i dagen.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

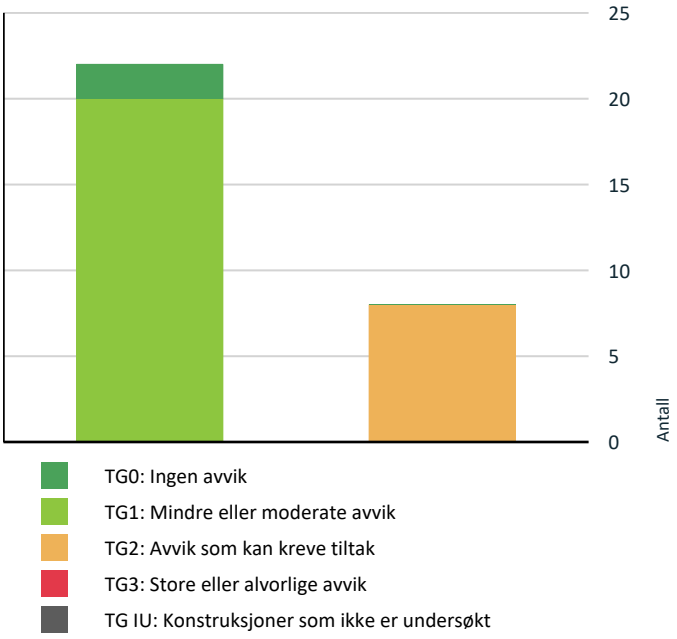
**Rekkehus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

U. etasje: Uendret.
1. etasje: Det er etablert et ekstra soverom i 1. etasjen i del av det som er byggemeldt som stue. Uendret bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten.
Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
1987

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Saltak i trekonstruksjoner, båndtekket med metallplater. Taktekket og undertak er skiftet i 2024. Foliemembran som tettesjikt på takoverbygg ved inngang og platting.

Platetak er lite egnet for å bevege seg på, besiktigelsen er foretatt fra bakkenivå.

### TG 1 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål. Opplyst skiftet i 2024.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i trekonstruksjoner fra byggeår. Opplyst etterisolert og med ny kledning fra 2024.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot og ved ventil i taket. Loftet er etterisolert og det er opplyst at nødvendig utskifting av takstoler ble utført i 2024.

Konstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot. Fuktsøk ved gjennomføringer på loftet.

Eier opplyser: Det har vært noe kondens før det ble montert ventil i taket, etter dette har vi ikke merket noe. (Det ble ikke observert symptomer på kondensering på befaringen.)

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Isolerglassvinduer og balkongdør i trekarm med lettmetallbeslag utvendig. Produsert i 2023.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Ytterdør i lakkert tre med glassfelt. Produsert i 2022.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Sørvendt delvis overbygget platting  i trekonstruksjoner på ca 19 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre.
Det er montert skjermvegger i tre mot naboer, utekran og belysning m/stikkontakter i tilknytting til plattingen.

### TG 1 Platting ved inngangsparti.

**Beskrivelse**

Østvendt overbygget platting i trekonstruksjoner på ca 5,2 m2 med utgang/adkomst fra inngangsparti. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde. Det er montert belysning m/stikkontakter i tilknytting til plattingen.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Overflater gulv med: Laminatplater, parkett, laminat, vinylbelegg, fliser og malt betong.
Overflater vegger med: Fliser, tapet, malt tapet/strie, veggplater, brystningspanel, baderomsplater og panel.
Overflater tak med: Takplater.

Høyde mellom gulv og tak i hall m/trapp er 2,42 meter. I stuen er 2,38 meter

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal  totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Målte rom:
Underetasje: Hall m/trapp og 1 soverom.
1. etasje: Stue og kjøkken.

Det er målt lokale planavvik inntill 13 mm som er innenfor TG 1 avvik

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Boligen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegg direkte mot terreng. Veggen er i betong, foret ut med isolasjon og plater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

-Det er 73 mm hull for fuktsøk i utforet konstruksjon. Ved målinger i bunnsvill i vegg mot terreng viser målinger 19% som er forhøyet med fare for skadeutvikling. Det er observert sverting på betongveggen.

**Konsekvens/tiltak**

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

-En metode å overvåke konstruksjonen er å montere inn fuktsensorer for å dekke større område av vegg mot terreng og for kontinuerlig fuktmålinger som gir ett bredere grunnlag for å vurdere eventuellt behov for tiltak.



Fuktmåling i bunnsvill i vegg mot terreng.

### TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører bestående av lakkerte tredører og dør med glass.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er opplyst oppgradert i ca 2009 med nye overflater og innredning av tidligere eier. Det foreligger ikke dokumentasjon. (Sluk og vannrør fra byggeår.)

### UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

-Det er ikke lagt silikon mellom bunnlist og plater som angitt i monteringsveiledning.
-Vegger buler litt i enkelte plateskjøter.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

-Silikong bør legges etter produsents anvisning for å ivareta systembeskrivelser.
-Dersom buling skal utbedres må plater demonteres og stender flyttes.

# Tilstandsrapport



Ingen silikon mot bunnlist.



Eksempel på vegg som buler.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk fra og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

-Normal brukstid for vinylbelegg er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
-Det er ikke montert tettemansjetter på rørgjennomføringer i vegg, ved lekkasjer kan vann følge rør inn i kontruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Det bør etableres tetteløsninger på rørgjennomføringer.

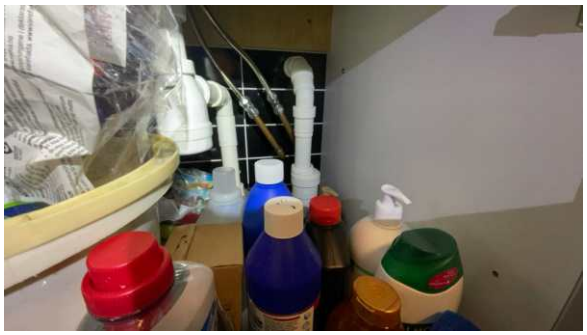
# Tilstandsrapport



Sluk fra byggeår



Rørgjennomføring uten tettemansjett



Rørgjennomføring uten tettemansjett.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett, radiatortilkoblet håndkletørker og badekar.

UNDERETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

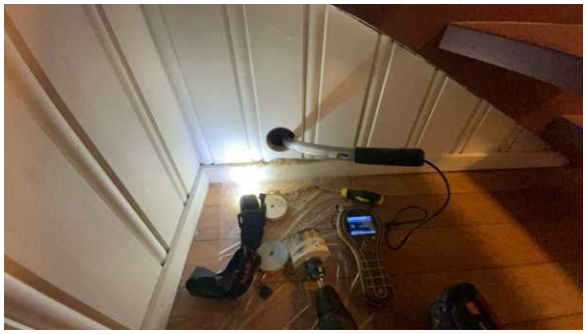
UNDERETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnen av vegg mot dusjen fra vegg under trapp.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnen av vegg mot dusjen.

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning fra ca 2012. Fronter malt i 2025. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.
Det er ingen integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, komfyr og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom fra byggeår.
Vegger med malt panel. Gulv med laminatplater. Tak med folierte plater.
Toalettrommet er innredet med toalett og servant med underskap. mMekanisk ventilasjon ved ventil i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Det anbefales på generelt grunnlag automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Boligens røropplegg er fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekraner kommer inn i boligen i luke i gulv i boden.

Varmtvann gjennom felles opplegg for borettslaget.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-Normal brukstid ca 40-50 år legges til grunn for vurderingen.

**Konsekvens/tiltak**

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



Hovedinntak vann.

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Det bemerkes: Siden hovedstammen ikke er tilgjengelig i boligen er det ikke mulig å fastslå om det er luftet over tak eller stakemulighet for hovedstammen. Det anbefales å innhente informasjon om dette i styret i borettslaget eller eventuelt naboer.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er montert mekaniske batteridrevne veggventiler i de fleste rom.
Mekanisk avtrekk til enkelte andre rom via mekanisk motor plassert på loftet.

## Varmesentral

**Beskrivelse**

Oppvarming av boligen ved radiatorer og varmekabler på bad.

## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Vannbåren radiatorvarme via felles sentralt fjernvarmeanlegg i borettslaget. (Opplysning om fjernvarme gitt av eier på befaringen.)

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Radiator



Radiator



Inntak radiatorvarme.

## 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**

Hovedsakelig skjult, noe åpent ledningsnett Strømskapet er plassert på vegg i entré. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1987 Innmat i sikringsskapet er skiftet i 2015.**

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Det foreligger samsvarserklæring fra 2021 0g 2015. (Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utskifting av sikringsskap.)**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Det foreligger lite opplysninger eller dokumentasjon på anlegget før nåværende eier, dvs før 2018. Deler av anlegget/ledningsnettet er fra byggeår. Utvidet el-kontroll med tilhørende retting av eventuelle avvik og noe modernisering må forventes.**

**Generell kommentar**

Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

-Ved fuktmåling i vegg mot terreng ble det observert forhøyet fuktverdi, dette indikerer at dreneringen har begrenset effekt.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

-Det bør foretas jevnlig fuktsøk i underetasjen for kontroll av dreneringsvirkning.
-Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



Fuktmåling.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Fundamenter/grunnmur i betong

Det bemerkes: Fundamenter/grunnmur er hovedsakelig gjennbygget/tilbakefylt med lite mulighet for kontroll.

## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med hellesatt gangsti, gressplen og beplantning. Deler av tomten er naturtomt med synlig fjell i dagen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger fra byggeår. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



Hovedinntak vann.

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

# Tilstandsrapport

*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:**

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

-Boligen ligger i område med lav til moderat aktsomhet for radon.
-Dagns krav til maks åpning mellom trinn er 10 cm.

**Konsekvens/tiltak**

- Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.



16 m åpning.




Radonkart for området

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Bygninger på eiendommen

## Bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
1987

**Kommentar**
Oppført samtidig med boligen. Åpen del senere.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Bod fra byggeår.

Fundamenter som støpt såle på grunn.

Yttervegger i uisolert bindingsverk.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Det er montert strøm og belysning i boden.

Det er en åpen bod i tilknytning til boden, gulvareal ca 4 m2. Rommet er ikke tett omsluttet og arealet er derfor ikke måleverdig.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

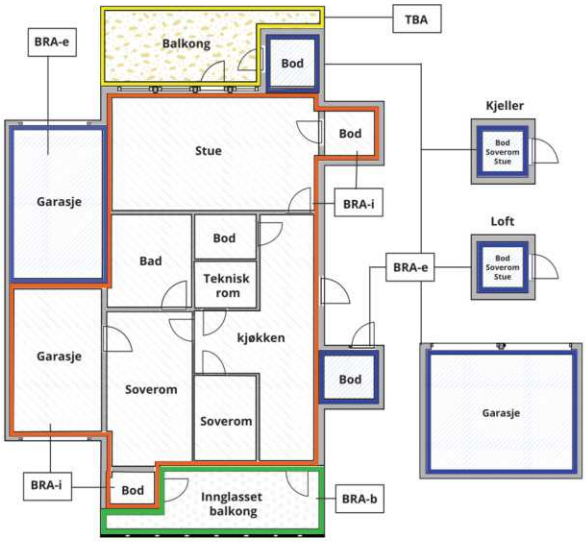
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Underetasje | 52 | | | 52 | 5 |
| 1.Etasje | 53 | | | 53 | 19 |
| **SUM** | **105** | | | | **24** |
| **SUM BRA** | **105** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, toalettrom, gang, bod m/vaskemaskin | | |
| 1.Etasje | Stue m/spiseplass og trapp, soverom, soverom 2, kjøkken | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* U. etasje: Uendret.
1. etasje: Det er etablert et ekstra soverom i 1. etasjen i del av det som er byggemeldt som stue. Uendret bruk

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **5** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod, åpen bod | |

**Kommentar**

Det er en åpen bod i tilknytning til boden, gulvareal ca 4 m2. Rommet er ikke tett omsluttet og arealet er derfor ikke måleverdig.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.4.2026 | Roar Slyngstad Fredriksen | Takstingeniør |
| | Ståle Andre Pettersen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 191 | 94 | | 0 | 36407.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bertramjordet 35

**Hjemmelshaver**
Bertramjordet Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /BERTRAMJORDET BORETTSLAG | 950634863 | | | Landmark Hilde, Pettersen Ståle Andre |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
128

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger på Åsbråten/ Holmlia i etablert boligområde bestående av rekkehus og blokkbebyggelse.
Boligen har kort avstand til Holmlia Senter med diverse forretnings- og servicetilbud, og godt utbygd offentlig kommunikasjon med buss og tog. Nærbutikk ligger i området.
Det er kort vei til skoler, barnehager, friarealer og friluftsområder. Boligen har blant annet kort vei til ridesenter, div. idrettsanlegg, marka med flotte turmuligheter og Hvervenbukta.

**Adkomstvei**

Offentlig.

**Tilknytning vann**

Offentlig-privat stikkledning.

**Tilknytning avløp**

Offentlig-privat stikkledning.

**Om tomten**

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeidet med hellesatt gangsti, gressplen og beplantning. Deler av tomten er naturtomt med synlig fjell i dagen.

**Parkering**

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Gjesteparkering i borettslaget.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 22.04.2026 | Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått. | Gjennomgått | | Nei |
| Oslo Kommune | 02.12.1984 | Byggemeldte planskisser for boligen. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Oslo Kommune | 17.08.1988 | Ferdigattest. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Lillestrøm elektro | 31.05.2021 | samsvarserklæring: oppgrader underfordeling. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| El-kontakten | 20.05.2015 | Samsvarserklæring: Demontere/remontere kjøkkenarmatur. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eier | 27.04.2026 | Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier. | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Lasse Jensen (TEK-Norge) | 04.05.2018 | Tilstandsrapport ved forrige salg. | Gjennomgått | 12 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VH1653

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.04.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Ski-Ås | Oppdragsnr. | 327260044 |
| Addresse | Bertramjordet 35 | | |
| Postnr. | 1251 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Ståle Andre Pettersen | | |
| Selgers navn | Hilde Landmark | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

15.06.18

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Siden august 2018

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Borettslagets forsikring: If Skadeforsikring NUF

**Polise/avtalenr.:**

SP6287735

### Våtrom

Initialer selger:
S A
H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad/toalett bygget om og pusset opp i 2009 av tidligere eier.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Ifølge tidligere eier ble det utført av faglært

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Hele taket (yttertak og innertak) har vært renovert i regi av borettslaget. Ferdigstilt høsten 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

DVS Entreprenør AS

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det er foretatt etterisolering samt lagt nytt panel på yttervegger og skiftet alle vinduer, ytterdør og terrassedør i regi av borettslaget. Ferdigstilt høsten 2024.

**Beskriv hva som er utført av ufaglært:**

Reparasjon av terrasse ved inngangsdør og hageside etter stillas.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

DVS entreprenør AS (i regi av borettslaget)

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Totalrenovert i regi av borettslaget (nytt innertak, isolasjon i gulv, lagt ny "gangbro" over isolasjonen

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

DVS Entreprenør i regi av borettslaget

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

☐ Nei ☑ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Byttet til automatsikringer i 2015 (El-kontakten AS)Gjennomgått igjen via borettslaget i 2021 (før renovering)Montert bryterpanel, Lunos ventiler og strømpunkt over lamper ved ytterdør og terrasse dør. Ferdigstilt i april 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæringer på det som er utført i vårt eie

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Lillestrøm Elektro AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installert Lunos ventiler i forbindelse renovering i borettslaget.Det er også installert ny avtrekksvifte på kjøkkenet

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

DVS Entreprenør AS

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

I regi av borettslaget ved sluttføring av renoveringen.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ikke påvist avvik oss bekjent.

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Del av stue omgjort til soverom

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Frittstående utebod har påbygd sykkelbod utført av tidligere eier i 2011/2012. Tilbygget ble godkjent av daværende styre slik den står per i dag.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det foreligger ifølge styret i borettslaget en rapport som anbefaler at det skal utføres arbeider på betongen i fellesgarasjene. Oss bekjent er det enda ikke besluttet omfang av arbeidet.

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☐ Nei ☑ Ja

**Oppgi type rapport:**

Det har etter renoveringen (som ble ferdigstilt høsten 2024) vært fukt på en del av rekkehusloftene. Entreprenør og styret har iverksatt tiltak.

**Er forholdet utbedret?**

Det er installert nye/ekstra lufteventiler.Styret har besluttet av loftene nå defineres som teknisk rom, og at det ikke skal oppbevares ting på loftet for å sikre god sirkulasjon av luft.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Utført av borettslaget i forbindelse med totalrenovering av vegger/tak etc

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det foreligger det planer for mulig utbygging av Rosenholm Campus (Nordre Follo kommune). Vi kjenner ikke til at det foreligger endelig vedtak/konkrete planer per nå. Detaljreguleringsplan for borettslaget tillater påbygg av denne enheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Terrasse må vedlikeholdes på eget ansvar

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Mulig utbedring av betong i garasjer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Mulighet for installasjon av ladeboks på garasjeplassen. Forbruk faktureres eier direkte (ikke via borettslaget).Utvendig bod skal ifølge vedtak på nylig avholdt generalforsamling males og dør repareres innen høsten 2026

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.04.2026

Signert av *Ståle Andre Pettersen*

Signert av *Hilde Landmark*

Initialer selger:
S A
H L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Bertramjordet 35

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rosenholm skole (1-7 kl.)<br>284 elever, 21 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Lusetjern skole (1-7 kl.)<br>243 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Holmlia skole (8-10 kl.)<br>340 elever, 19 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Bjørnholt videregående skole<br>900 elever | 11 min<br>6.4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 17 min<br>8.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Åsbråten<br>Linje 19N, 79, 80E | 6 min<br>0.4 km |
| Holmlia stasjon<br>Linje L2, L2x | 21 min<br>1.7 km |
| Ljabru<br>Linje 13, 19 | 10 min<br>5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 22 min<br>13.4 km |
| Oslo Gardermoen | 51 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Åsbråten barnehage (1-5 år)<br>47 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Åstun barnehage (0-5 år)<br>50 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Nordre Ås barnehage (0-5 år)<br>60 barn | 14 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix Holmlia | 5 min |
| Bunnpris Holmlia | 12 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Holmlia Kjøpesenter | 20 min |
| Apotek 1 Holmlia | 20 min |
| Holmlia Vinmonopol | 19 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Grensestien balløkke | 7 min |
| Dyretråkket balløkke, grus | 7 min |
| Puls Trolllåsen | 19 min |
| Holmlia Bad | 18 min |

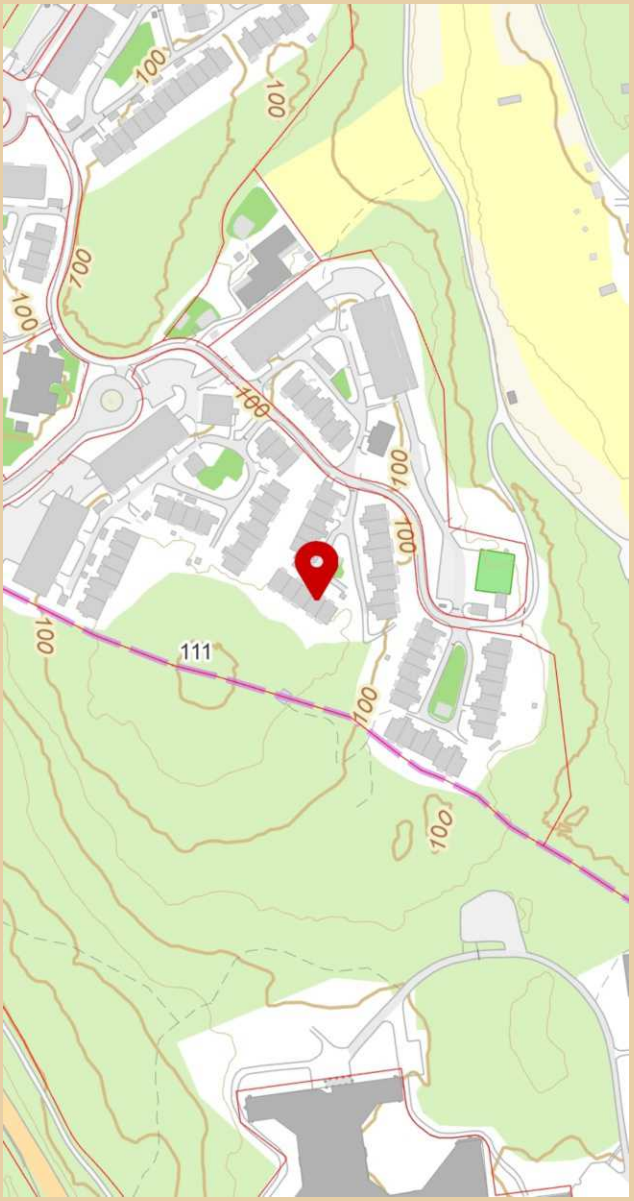
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

**Trygghet der barna ferdes**
Trygge 88/100

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# Bertramjordet 35

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rosenholm skole (1-7 kl.)<br>284 elever, 21 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Lusetjern skole (1-7 kl.)<br>243 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Holmlia skole (8-10 kl.)<br>340 elever, 19 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Bjørnholt videregående skole<br>900 elever | 11 min<br>6.4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 17 min<br>8.8 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Quality Hotel Entry | 10 min |
| Rosenholm Campus U1 | 18 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Åsbråten<br>Linje 19N, 79, 80E | 6 min<br>0.4 km |
| Holmlia stasjon<br>Linje L2, L2x | 21 min<br>1.7 km |
| Ljabru<br>Linje 13, 19 | 10 min<br>5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 22 min<br>13.4 km |
| Oslo Gardermoen | 51 min |

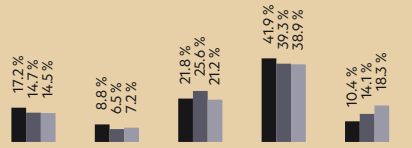
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Åsbråten barnehage (1-5 år)<br>47 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Åstun barnehage (0-5 år)<br>50 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Nordre Ås barnehage (0-5 år)<br>60 barn | 14 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix Holmlia | 5 min |
| Bunnpris Holmlia | 12 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hvervenbukta/Åsbråten | 2 031 | 841 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 88/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 75/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 66/100

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

- Buss
- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Grensestien balløkke | 7 min |
| Dyretråkket balløkke, grus | 7 min |
| Puls Trolllåsen | 19 min |
| Holmlia Bad | 18 min |

«Barnevennlig, hyggelig og veldrevet borettslag. Mangfold av kulturer, men likevel følelse av samhold. Skjønn beliggenhet, med skog, bondegård og Hvervenbukta i umiddelbar nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

—

**Trygghet der barna ferdes**
Trygge 88/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100




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

# Bertramjordet 35

Nabolaget Hvervenbukta/Åsbråten - vurdert av 152 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Rosenholm skole (1-7 kl.)<br>284 elever, 21 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Lusetjern skole (1-7 kl.)<br>243 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Holmlia skole (8-10 kl.)<br>340 elever, 19 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Bjørnholt videregående skole<br>900 elever | 11 min<br>6.4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 17 min<br>8.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Åsbråten<br>Linje 19N, 79, 80E | 6 min<br>0.4 km |
| Holmlia stasjon<br>Linje L2, L2x | 21 min<br>1.7 km |
| Ljabru<br>Linje 13, 19 | 10 min<br>5 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 22 min<br>13.4 km |
| Oslo Gardermoen | 51 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Åsbråten barnehage (1-5 år)<br>47 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Åstun barnehage (0-5 år)<br>50 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Nordre Ås barnehage (0-5 år)<br>60 barn | 14 min<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix Holmlia | 5 min |
| Bunnpris Holmlia | 12 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Holmlia Kjøpesenter | 20 min |
| Apotek 1 Holmlia | 20 min |
| Holmlia Vinmonopol | 19 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Grensestien balløkke | 7 min |
| Dyretråkket balløkke, grus | 7 min |
| Puls Trolllåsen | 19 min |
| Holmlia Bad | 18 min |

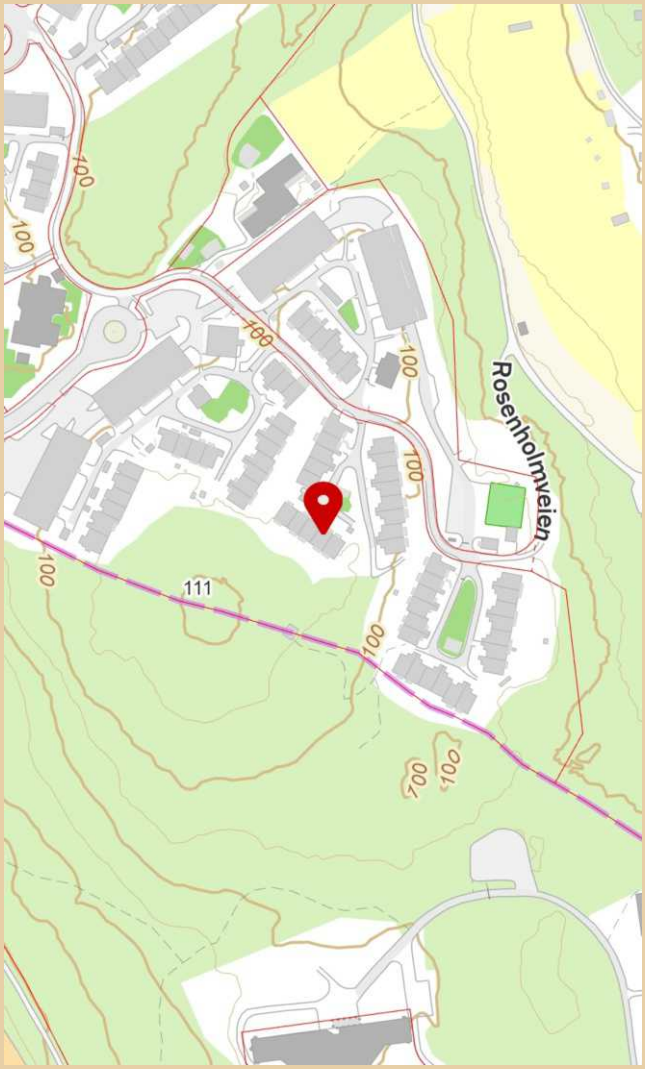
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

**Trygghet der barna ferdes**
Trygge 88/100

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Bertramjordet 35, 1251 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**04.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-290588** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**81007209** |
| Gårdsnummer<br>**191** | Bruksnummer<br>**94** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**U0101** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1987** | Bygningstype<br>**Rekkehus** |
| Bruksareal<br>**106,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**106,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**115,85 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**115,85 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**21 916 kWh** |




# Bertramjordet 35, 1251 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Bertramjordet 35, 1251 OSLO

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

**Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører**
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

**Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører**
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

**Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører**
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

**Meldingen må inneholde**

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

**Annonsering av forkjøpsrett**
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

**GEBYRER TIL USBL**

| Gebyr | Beskrivelse | Beløp inkl. mva |
|---|---|---|
| Boligopplysninger | Full pakke | Ref. Infoland |
| | Kun boligrapport | Ref. Infoland |
| Eierskiftegebyr | Bolig | Kr. 6.725,- |
| | Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag | Kr. 1.408,- |

| | | |
|---|---|---|
| Forhåndsavklaring forkjøpsrett | Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper | Kr. 8.255,- |
| Fastprisavklaring forkjøpsrett | Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger) | Kr. 8.255,- |
| Medlemskap Usbl* | Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser) | Kr. 350,- pr. person |
| Utregninger | Omsorgsboliger | Kr. 1569,- |

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

## RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

### Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

**SIST ENDRET 02.01.2026**

# Innkalling til generalforsamling 2025

# Bertramjordet borettslag

# Mandag 7. april 2025 kl.19.00

## Bertramjordet 25 (Grendehus Øst)

Stemmesedler deles ut ved registrering.

Registrering skjer fra 18.20 til 18:50

BERTRAMJORDET
BORETTSLAG

usbl
For deg og ditt hjem

# Innkalling til ordinær generalforsamling

## Mandag 7. april 2025 kl. 19.00

**Saksliste:**

1. **Konstituering**
    - 1.1. Valg av møteleder
    - 1.2. Valg av sekretær
    - 1.3. Valg av 1 andelseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
    - 1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
    - 1.5. Godkjenning av innkalling
    - 1.6. Godkjenning av saksliste
2. **Godkjenning av årsregnskap 2024**
3. **Årsmelding (styrets arbeid) for 2024**
4. **Godtgjørelse til styret**
5. **Andre saker**
    - 5.1. Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017
    - 5.2. Sak vedrørende terrasse
    - 5.3. Drivhus
    - 5.4. Individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) – sak 5.4a), 5.4b) og 5.4c)
    - 5.5. Sykkelboden
    - 5.6. Husdyr
    - 5.7. Parkeringsregler
    - 5.8. Individuell måling av varmt vann
    - 5.9. Refusjon balansert ventilasjon
6. **Valg**
    - 6.1. Valg av medlemmer til styret
    - 6.2. Valg av varamedlemmer til styret
    - 6.3. Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025 kl 18
    - 6.4. Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### Sak 2: Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetning fremlegges på generalforsamlingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak**
*Årsregnskapet for 2024 godkjennes.*

### Sak 3: Årsmelding 2024

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak**
*Årsmeldingen tas til orientering.*

### Sak 4: Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025. Ordinært styrehonorar foreslås uendret fra forrige periode med kr 420.000. Honorar kr 190.000 til ekstern styreleder videreføres med løpende utbetaling i den perioden arbeidet utføres.

**Forslag til vedtak**
*Styrehonorar på kr. 420 000 godkjennes.*

### Sak 5: Innkomne forslag

### 5.1 Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017

**Forslagsstiller:** Thomas Dessau Arp

**Beskrivelse**

Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017

Bakgrunn:

Da teksten ble vedtatt på generalforsamlingen i 2017 var det for å sikre at det var rettslig dekning for at styret faktisk har mulighet for å justere hagegrensene, hvis det oppstår behov for det av sikkerhets- eller utviklingsmessige årsaker. Teksten er ment som et styringsredskap for borettslaget, der styret tar utgangspunkt i disse for å ta avgjørelser om uteplass.

Dessverre er ikke teksten tilpasset virkeligheten.

200 tegn er for kort til å få plass til argumentasjonen. Se vedlagte fil bakerst i innkallingen for detaljer (Vedlegg 1).

**Forslag til vedtak**

Teksten i husordensreglene

«***Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks. 50 cm over terreng***»

endres til

«***Oppbygget terrasse på inntil 25 m2, maks. 50 cm over terreng***

***Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.***»

Teksten i punktet

«***Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.***»

endres til

«***Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.***».

**Styrets innstilling**

*Bakgrunn og hjemmelsgrunnlag*

Styret redegjorde for deler av saksbildet i Bertramposten oktober 2024. Innhold relevant for innmeldt sak gjengis i det følgende.

Hovedregelen i Borettslagslovens § 5-1 er at den som eier en andel i et borettslag har en borett som gir vedkommende eksklusiv borett til en leilighet, og rett til å benytte fellesarealer ute og inne. Det vil altså si at alle andelseiere i utgangspunktet har samme rett til å benytte borettslagets fellesarealer ute og inne. Bertramjordet har sammenfallende regel i vedtektenes §4-1 (1).

Videre er det et ufravikelig krav i Borettslagslovens §5-11 (1) at ingen vedtak må innebære en urimelig forskjellsbehandling av ulike grupper andelseiere. Bertramjordet har sammenfallende regel i vedtektenes §11-3. Relevant for innmeldt sak vil «ulike grupper» av andelseiere for Bertramjordets vedkommende kunne være eksempelvis andelseiere i blokk kontra andelseiere i rekkehus, men også andelseiere innbyrdes mellom rekkehusene ettersom fellesområdene rundt de forskjellige rekkehusene har ulik beskaffenhet som skrånende tomt, varierende størrelse på areal det er mulig å gi eksklusiv bruksrett til og lignende.

I enkelte tilfeller kan det ved stiftelse av borettslag være slik at det i byggeplanen etableres ordninger der eksempelvis andelseierne i 1. etasjes leiligheter gis eksklusiv bruksrett til et bestemt grunnareal og at dette så vedtektsfestes ved etablering av borettslaget. En slik ordning ble ikke etablert ved stiftelse av Bertramjordet borettslag. Først i ekstraordinær generalforsamling (EOG) 21. september 2017 vedtok borettslaget å endre vedtektenes punkt 4 slik at man skulle få juridisk forankring av

andelseieres eksklusive bruksrett til deler av borettslagets fellesareal ved å implementere følgende regel;

> *§4-1 (6) Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.*
>
> *En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.*

Før dette tidspunktet forelå det altså ingen juridisk forankring for den bruken av fellesområder som eventuelt var etablert i borettslaget. Dette fremgår også av ordlyden i innkalling til EOG 21. september 2017 som sier at «Dette har aldri vært vedtektsfestet».

I EOG 4. desember 2018 vedtok borettslaget videre «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett». I forkant av denne EOG hadde styret sommeren 2018 distribuert utkast til disse reglene i Bertramposten, slik at alle beboere kunne komme med innspill til ordlyd og innhold. Ifølge innkallingen til EOG 4. desember 2018 mottok ikke styret noen innspill, hvilket tyder på en unison enighet blant beboerne om innholdet og ordlyden i reglene som skulle tas opp til behandling i EOG 4. desember 2018.

I perioden mellom EOG 21. september 2017 og EOG 4. desember 2018 hadde styret i borettslaget utstrakt dialog med advokat om det foreslåtte innholdet i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett». Ifølge e-post-korrespondanse med advokat i USBL 3. juni 2018 fremgår det at styret har hentet inspirasjon til ordlyden fra Hallagerbakken borettslag, hvilket tyder på at Bertramjordet har ønsket å legge seg på linje med andre borettslag på Holmlia.

Oppsummert er sittende styres oppfatning at det synes som om det ble gjort svært grundig arbeid i forkant av at forslag til disse reglene ble lagt frem for andelseierne i EOG 4. desember 2018.

Parallelt med det generelle arbeidet rundt regler for disponering av fellesområdene i 2018, engasjerte styret samtidig advokat i forbindelse med en helt konkret sak vedrørende disponering av fellesområder for Bertramjordet 3. I brev av 25. oktober 2018 fra Advokatkontoret i USBL fremkommer det momenter som

- at det synes å foreligge grunnleggende og manglende forståelse av hva det vil si å disponere arealer på borettslagets eiendom/tomt
- at andelseier synes å ha tatt seg til rette på borettslagets eiendom
- at selv om man har disponert over et område i lengre tid, så vil det ikke være noe rettslig holdbart argument
- at det per i dag ikke skulle være noe som tilsier at styret vil akseptere at andelseier beholder det utbygde arealet som ved ren selvtekt er lagt inn som eget bruksområde

Videre fremkommer det

- Styret vil ha en gjennomgang av alle tilsvarende saker i borettslaget for å kartlegge om det er behov for andre justeringer tilsvarende slik det nå er fremsatt krav om for andelseier i Bertramjordet 3. Dette for å ivareta en likebehandling internt i den grad det skulle være behov for dette.

I e-post av 5. desember 2018, altså dagen etter at EOG har behandlet saken om «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett», skriver advokat Knut Sannem i USBL til styret at

- Når det gjelder videre håndtering kan det kanskje være en tanke å se på alle tomtesakene som vil avvike fra de vedtatte regler. Ta disse konkret opp på generalforsamlingen til våren med forslag hvordan disse helt konkret kan løses med bakgrunn i at disse vil kunne gå utover den norm som fremgikk av de reglene som i går ble vedtatt. Da vil det jo være nødvendig med særskilt vedtak fra generalforsamlingen.

Advokaten oppfordrer altså styret til å sørge for likebehandling av andelseierne ved å gjennomgå alle «tomtesaker» og sørge for at disse kommer i orden gjennom særskilte vedtak i generalforsamling. Utover en skriftlig vurdering fra Shark arkitekter i juni 2021 kan ikke vi se at det har vært gjort noe arbeid vedrørende disse «tomtesakene». Dersom styret har hatt dialog med berørte andelseiere om enkelte «tomtesaker» etter EOG i desember 2018, så har dette uansett ikke materialisert seg i de skisserte nødvendige generalforsamlingsvedtak.

Oppsummert må en ordning om eksklusiv bruksrett til fellesområder alltid vurderes opp mot likebehandlingsprinsippet. Etter dagens regler i borettslaget er det lagt til grunn at man skal få disponere et «mindre uteområde rett utenfor boligen sin som erstatning for balkong, og for å hindre innsyn» og at et slikt område etter dagens regler er nærmere definert som normalt ikke å overstige 4 meter fra fasade på gavlsider og baksider. Man har altså lagt til grunn at et slikt område skal antas å tilfredsstille regelen om at dette ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne og at likebehandlingsprinsippet således skal være ivaretatt. Ettersom det ikke finnes regler i loven om hva som kan anses som akseptabel størrelse på et slikt område uten å komme i konflikt med det juridiske utgangspunktet om at fellesarealene er for alle, så må det altså gjøres en konkret vurdering i hvert tilfelle av om de gjenværende arealer gir tilstrekkelig mulighet for lek og utendørs opphold/rekreasjon for de øvrige andelseierne.

I «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» er det videre nedfelt regler vedrørende terrasser. Her er det satt en begrensning på 15 kvm. Det er rimelig å anta at man har sett hen til formålet i vedtektenes §4-1 (6) om «erstatning for balkong» og følgelig har definert et område som vil være tilnærmet likt balkongene på blokkene, som i all hovedsak i underkant av 2 meter dype. Med rekkehus som er cirka 7 meter brede, så betyr terrasse på 15 kvm at de vil være tilnærmet lik balkonger i blokk. Likebehandlingsprinsippet vil således med denne regelen høyst sannsynlig kunne anføres å være ivaretatt.

I sammenheng med ovennevnte punkt er det også relevant å rette oppmerksomheten mot følgende punkt i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett»:

*Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.*

Mellom rekkene nr 4-10, som innbefatter forslagsstillers egen andel, og nr 39-43 har andelseierne over tid utvidet sine private installasjoner (terrasser og gjerder) på en slik måte at dette punktet ikke lenger kan sies å være tilfredsstilt.

Med bakgrunn i dette, samt hvordan dagens private installasjoner fremstår, har styret funnet det nødvendig å innhente sakkyndig bistand for vurdering av brannsikkerhet og rømningsveier relatert til disse private installasjonene. Som det fremgår av vedlagte branntekniske notat bakerst i innkallingen (Vedlegg 2) skal avstand mellom husene være minst 8 meter. Med så store trekonstruksjoner som er etablert mellom disse rekkene, så må disse anses å være en del av byggene, og avstandskravet er således ikke lenger oppfylt. Det anføres også i notatet at gjerder over 1,5 meter er søknadspliktige til PBE. Det er ikke søkt godkjenning hverken hos PBE eller i generalforsamling om å etablere slike gjerder.

Uavhengig av hva borettslagets vedtekter og «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» måtte ha av regler for terrasser, gjerder osv, så vil lover og regler vedrørende brannsikkerheten være overordnet disse. Andelseiere med private installasjoner i brudd med lover og regler om brannsikkerhet, samt i brudd med egne regler om ferdsel på fellesområdene vil derfor få pålegg om å fjerne disse i løpet av våren 2025.

Styrets anførsler til innmeldt sak

Forslagsstiller foreslår endring av ordlyd for to punkter i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett».

1. Ordlyd
   «Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.»

   endres til

   «Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.»

   Som redegjort for i det foregående finnes det ingen juridisk forankring av eksklusiv bruksrett til fellesområder før dette tas inn i vedtektene i EOG 21. september 2017. Frem til denne dato er det altså hovedregelen i borettslagslovens §5-1 om at alle andelseiere har rett til å benytte fellesarealer ute og inne som er gjeldende. Forslagsstillers påstand om at det skal være fastlagt grenser ved borettslagets opprettelse medfører således ikke riktighet.

   Det fremgår klart av historiske flyfoto at disponering av fellesarealer har blitt endret/utvidet over tid med både terrasser, plattinger, beplantning og gjerder, uten at dette har vært forankret i hverken vedtekter eller generalforsamlingsvedtak. Forslagsstillers andel hadde eksempelvis ikke terrasse eller platting ifølge historisk kart fra 1999, hele 17 år etter etablering av borettslaget. Det medfører således heller ikke riktighet at disponering av fellesområdene slik det fremstår i dag har vært slik siden borettslagets opprettelse. Det som dog kan konstateres, er at de private installasjoner som ble etablert de første årene etter borettslagets opprettelse, synes å være av svært begrenset karakter, og at disse med høy sannsynlighet befant seg innenfor de

områdebegrensningene som har blitt nedfelt i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» i 2018.

Etter styrets forståelse er forslaget om endret ordlyd basert på presumpsjonen om at dette vil gi andelseierne en større del av fellesområdene definert som eksklusiv bruksrett sammenlignet med dagens ordlyd. Dette medfører ikke riktighet da foreslått ordlyd i realiteten vil medføre en situasjon der styret i henhold til vedtektenes §4-1 (6) for hvert enkelt tilfelle skal avgjøre hvilket område det skal gis eksklusiv bruksrett til. Styret mener at dagens ordlyd helt klart er å foretrekke da den gir mindre rom for bruk av skjønn, og at man med det unngår tvilstilfeller for om likebehandlingsprinsippet vil være oppfylt for det enkelte tilfellet.

Etter styrets vurdering vil også et sterkt argument mot å gi andelseiere eksklusiv bruksrett til et større område enn dagens ordlyd også være at dette vil ha en direkte innvirkning på markedsverdien av respektive bolig. Ved salg vil en rekkehusleilighet med større tildelt eksklusiv bruksrett av fellesområdene oppnå høyere pris sammenlignet med en rekkehusleilighet med et mindre tildelt eksklusiv bruksrett av fellesområdene, samt også sammenlignet med blokkleiligheter som ikke har mulighet til å få tildelt eksklusiv bruksrett i det hele tatt. Dette vil med høy sannsynlighet kunne stride mot likebehandlingsprinsippet – både i forhold til andelseiere i blokk, men også i forhold til andelseiere i rekkehus som har begrensede fellesområder rundt sin leilighet.

2. Ordlyd

«Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks 50 cm over terreng»

endres til

«Oppbygget terrasse på inntil 25 m2, maks 50 cm over terreng

Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.»

Forslagsstiller hevder at det ble oppført terrasser bak nesten alle rekkehus «da borettslaget ble opprettet» og at slike terrasser typisk skal være laget i dybde på 2,5 meter.. Som nevnt i det foregående med henvisning til historiske flyfoto, så medfører det ikke riktighet at terrasser er oppført bak nesten alle rekkehus ved opprettelse av borettslaget. Det er også uvisst om påstått opprinnelig dybde på 2,5 meter medfører riktighet. For ordens skyld gjøres andelseierne også oppmerksom på at de påståtte 2,5 meter dybde med 7 meters bredde på leiligheten utgjør 17,5 kvm – som eventuelt er mye nærmere dagens grense på 15 kvm, enn en grense på 25 kvm slik det antydes i innmeldt sak.

Loven har som nevnt ingen regler om hvordan ordninger for eksklusiv bruksrett skal kunne etableres, eller hvilket omfang slike ordninger kan ha uten å komme i konflikt med det juridiske utgangspunkt som er at fellesarealene er for alle. Det betyr at enhver regel nedfelt i vedtekter i teorien vil kunne prøves i rettssystemet med hensyn til hvorvidt likebehandlingsprinsippet kan sies å være ivaretatt. Etter styrets syn har man gode argumenter for å si at

likebehandlingsprinsippet er ivaretatt slik dagens regler er utformet, ettersom størrelsen på terrasser kan sammenlignes med balkongene i blokk.

Forslagsstiller anfører at plattinger og markterrasser mindre enn 50 cm over terreng ikke er omfattet av arealbegrensningen på 15 kvm. Uavhengig av hvorvidt slike private installasjoner er omfattet av arealbegrensningen eller ikke, så er det på det rene at ingen av dagens plattinger/markterrasser er omsøkt hos styret eller blitt forankret i generalforsamlingsvedtak, ref. også informasjon over om dialog med advokaten tilbake i 2018 der man oppfordres til å få det formelle på plass vedrørende slike installasjoner.

Styret ser heller ikke at det skal foreligge noen gode grunner for å forskjellsbehandle oppbygde terrasser og plattinger/markterrasser, selv om PBE har ulike regler for slike installasjoner. I dagens ordlyd vedrørende størrelse på 15 kvm står det også «maks. 50 cm», dvs at enhver planering av tomt inntil 50 cm strengt tatt innbefattes av ordlyden. Det essensielle for styret er uavhengig av ordlyden å sørge for at formålsparagrafen i borettslagsloven om likebehandling av andelseiere overholdes og at ingen ordninger i strid med dette tillempes.

Styret er dog av den oppfatning at det kan være hensiktsmessig med en tydeliggjøring i ordlyden «Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)» som med fordel kan endres til «Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse) **på inntil 15 kvm.»** da vi mener det prinsippielt ikke skal være forskjell mellom markterrasser og oppbygd terrasse mht størrelsen som skal være tillatt å etablere. Dette også grunnet hensynet om likebehandling mellom andelseiere i rekkehus der noen har skrånende tomt utenfor husveggen, mens andre har flat tomt utenfor husveggen.

Forslagsstiller ønsker videre å gjøre en endring i ordlyden ved å tilføye «Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.» Styret er enig i at det kan være fordelaktig å gjøre foreslåtte tilføyelse for å presisere at vedlikeholdsansvaret ligger hos andelseier, også ved de tilfeller det skal gjøres arbeider som faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt. Denne praksisen ble også tillempet under renoveringen, der alle andelseiere i rekkehus selv hadde ansvar for å fjerne terrasser og annet som sto i veien for stillaset som skulle settes opp. Styret foreslår imidlertid å gjøre noen mindre endringer i ordlyden, se styrets forslag til vedtak i neste punkt.

Vedrørende forslagsstillers anføring om: «De to seksjoner er tydelig i konflikt; der det er vesentlig mer enn 4 m fra hus til «naturlig grenseskille» blir det opp til styret å vurdere om de ønsker å legge den ene eller den andre formulering til grunn», så er styret av den oppfatning at ved å tillate mer enn nevnte 4 meter, så beveger man seg fort over i «tvilstilfeller» som skissert i reglene, og det vil kunne sås tvil om hvorvidt likebehandlingsprinsippet er overholdt. Styret vil derfor være svært restriktive med å gå utover de nevnte 4 meter og vil nok heller løfte saken til generalforsamlingen for beslutning der. Grensen for hva styret har anledning til å tillate etter dagens regler, er absolutt, og at denne går ved de 4 meter som angitt i dagens ordlyd.

**Styrets forslag til vedtak**

Styret foreslår at eksisterende ordlyd i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett»

> *«Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.»*

og

> *«Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks 50 cm over terreng»*

opprettholdes.

Styret foreslår videre at forslagsstillers ordlyd:

> «*Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.*»

endres til

> «*Vedlikeholdsansvaret for private installasjoner som nevnt over skal ligge hos andelseier, herunder også ved de tilfeller det skal gjøres arbeider som faller inn under borettslagets vedlikeholdsplikt.»*

Styret foreslår videre en presisering av dagens ordlyd ved at ordlyd:

> *«Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)»*

endres til

> *«Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse**/platting**) **på inntil 15 kvm.»***

## 5.2 Sak vedrørende terrasse

**Forslagsstiller:** Milgo Mohamed

**Beskrivelse**

Jeg ønsker å søke generalforsamlingen om unntak fra regler for disponering av fellesområdet.

**Forslag til vedtak**

Jeg ønsker å få beholde terrasse på 23 m2 slik den står, og å få bygge rekkverk rundt etter TEK17 og som tilfredsstiller regler for disponering av fellesområder. Jeg vil samtidig rette spørsmål om søknadsplikt, hvilke krav som gjelder og innhente evt nødvendige tillatelser hos PBE mht terasse og plan om rekkverk.

**Styrets innstilling**

Styret viser til innmeldt sak 5.1 som omhandler forslag til endringer i «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett». Uavhengig av utfall av innmeldt sak 5.1 kan det søkes generalforsamlingen om et tiltak, selv om det etter reglene hadde vært tilstrekkelig å søke styret om tiltaket.

Med hensyn til spørsmål vedrørende regler for søknadsplikt til PBE osv vil det være opp til andelseier selv å søke avklaring på disse.

**Styrets forslag til vedtak**

Styret overlater til generalforsamlingen å fatte vedtak for innmeldt sak.

Dersom det i sak 5.1 besluttes å utvide terrasser til 25 kvm, vil simpelt flertall (50%) være nødvendig for å få tiltaket godkjent.

Dersom det i sak 5.1 besluttes å ikke utvide terrasser til 25 kvm, vil kvalifisert flertall (2/3 flertall) være nødvendig for å få tiltaket godkjent.

## 5.3 Drivhus

**Forslagsstiller:** Maryam Aghazadeh

**Beskrivelse**

Vi ønsker å sette opp et drivhus på baksiden av huset. Drivhuset er ca 2x2 m og kommer ikke til å skape noen utfordringer med tanke på sikkerhet og vil heller ikke være i veien for andre beboere. Det er et drivhus som kan flyttes på ved behov og alle utgifter både nå og i fremtiden vil vi selvfølgelig dekke selv. Det vil komme tett opp mot nabogrensen, men det er innenfor borettslagets grenser og området rundt inviterer ikke til naturlig ferdsel for andre enn oss selv og har vært etablert som hage i mange år før vi flyttet inn.

**Forslag til vedtak**

Vi håper at både styret og andre beboere vil støtte oss i å drive en produktiv og bærekraftig hobby som kan bidra til trivsel og utveksling av erfaringer og kunnskap med en rekke beboere som interesserer seg for dyrking av både frukt, grønnsaker og blomster.

**Styrets innstilling**

Det fremgår av «Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett» hvilke private installasjoner som kan etableres uten særskilt søknad til styret. Boder, uthus, veksthus og dukkestuer er ikke innbefattet i disse reglene og alle slike tiltak må søkes forankret gjennom generalforsamlingsvedtak. Imidlertid kan ingen generalforsamlingsvedtak være i strid med gjeldende lover og regler.

Uavhengig av utfallet av innmeldt sak 5.1 vedrørende størrelse på område for eksklusiv bruksrett, så har forslagsstillers andel begrenset areal på baksiden av huset, da denne rekkehusrekken grenser tett mot naboeiendom. Iht PBE, se link https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/bod-uthus-veksthus-eller-dukkestue/#gref er det

regler for hvor tett på egen bolig og naboeiendom et slik tiltak kan plasseres. Forslagsstiller anfører at tiltaket ikke vil være i veien for andre beboere. Styret har ikke sett skisse for plassering og vet ikke hvorvidt tiltaket vil skygge for sol, utsikt og så videre for naboer på begge sider.

I notat av 12. juni 2023 fra prosjekterende arkitekt Shark om mulige tiltak på rekkehus fremkommer følgende:

> *Nye frittliggende konstruksjoner som boder, hagestuer, badstuer etc i hager er ikke tillatt. Alle tiltak skal ligge innenfor regulerte byggegrenser, og det finnes ikke byggegrenser i plankartet for slike tiltak. Det finnes heller ikke utnyttelsesgrad for slike tiltak i gjeldende regulering. Midlertididige / sesongavhengige konstruksjoner som partytelt, trampoliner etc. reguleres ikke av plan- og bygningsloven eller reguleringsbestemmelsene.*

Basert på dette mener styret at det etter omreguleringsplanen ikke vil være tillatt å sette opp et permanent drivhus i hagen. Det er mulig at et drivhus kan hevdes å være midlertidig/ sesongavhengig dersom dette fjernes om høsten og settes opp om våren.

Styret mener videre det må gjøres en full gjennomgang av alle øvrige frittstående konstruksjoner i borettslaget for å se hvorvidt disse er tegnet inn i omreguleringsplanen eller ikke. Konstruksjoner som ikke fremgår av omreguleringsplanen inn vil måtte fjernes.

**Styrets forslag til vedtak**

Styret mener at forslag om permanent drivhus må avslås da omreguleringsplanen ikke har rom for etablering av nye konstruksjoner.

Styret mener at et midlertidig/sesongavhengig drivhus heller ikke bør etableres grunnet den svært begrensede plassen man har eksklusiv bruksrett til.

## 5.4 Individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån)

Det er tre innmeldte saker vedrørende individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Disse er presentert som innmeldt sak 5.4 a), 5.4 b) og 5.4 c) under. Styret gir kun én innstilling og ett forslag til vedtak som presenteres etter innmeldt sak 5.4 c).

**5.4 a) Forslagsstiller:** Kristin Egge-Hoveid, Bertramjordet 44

**Tittel** Etablering av individualisert nedbetaling av fellesgjelden (IN-lån)

**Beskrivelse**

Usbl tilbyr IN-ordning på lån, slik at beboere som ønsker det kan betale ned hele eller deler av fellesgjelden. Det foreslås at borettslaget inngår en slik ordning hos USBL.

Informasjon om ordningen (kilde usbl.no, https://www.usbl.no/full-individualisert-nedbetaling-av-fellesgjeld-in-lan-tillegg, hentet 21.01.2025)

*Formålet med et IN-lån er at de andelseierne som ønsker det, kan betale samme beløp som den beregnede delen av fellesgjelden, knyttet til sin bolig. På denne måten vil andelseieren få lavere, månedlige felleskostnader.*

*I tillegg gir en IN-ordning gir fleksibilitet til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår. Noen andelseiere kan benytte oppsparte midler til å nedbetale fellesgjeld, andre vil kunne ha mulighet til å benytte seg av gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere dersom de ønsker det.*

*IN-ordning må vedtas av borettslaget.*

*Usbl kan etablere og administrere en slik ordning for borettslaget. Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september- minimum kr 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales.*

*Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling. Et IN-lån kan ikke endre nedbetalingstid. Vi gjør oppmerksom på at gebyr hos den enkelte bank kan tilkomme.*

*Prisinformasjon:*
*Kr 24 100 eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.*
*Årlig oppfølging:*
*Kr 19 000 eks mva for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger.*
*Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 600 inkl. mva.*

**Forslag til vedtak**

Borettslaget inngår avtale med USBL om etablering av IN-ordning.

**5.4 b) Forslagsstiller:** Elsa Leny Cecconello

**Tittel** Nedbetaling av lån

**Beskrivelse**

Akkurat nå er det ikke mulig å nedbetale lånet mer enn det vanlige renter og lån hvert måneder. Det hadde vært bra å kunne nedbetale mer når enn /mange har penger til side for det.

**Forslag til vedtak**

- Åpne to ganger i året for store nedbetalinger
- hvis det kommer med store kostnader, vurdere å ha minimum beløp, eller en liten "additional" kostnad for de som vil det

**5.4 c) Forslagsstiller:** Alexander Avander

**Tittel** Forslag om innføring av individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

**Beskrivelse**

Flere borettslag og sameier har innført individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) som en fleksibel løsning for beboere. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av fellesgjelden, slik at de kan redusere sine månedlige felleskostnader.

Hva innebærer IN-ordningen?

- Den enkelte andelseier kan velge å betale ned hele eller deler av sin andel av fellesgjelden.
- Når andelen er nedbetalt, reduseres felleskostnadene tilsvarende renter og avdrag som ellers ville blitt betalt.
- De som ikke ønsker å betale ned, kan fortsette som før, uten endringer.

Fordeler for borettslaget og beboerne

- Gir større fleksibilitet for den enkelte andelseier.
- Reduserte kostnader for beboere som betaler ned fellesgjelden.
- Økt attraktivitet for boligen ved salg, da lav eller ingen andel av fellesgjeld er en fordel.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for borettslaget, forutsatt at dette godkjennes av långiver. Styret får fullmakt til å:

1. Forhandle med långiver om etablering av IN-ordning.
2. Utarbeide nødvendige retningslinjer for implementering.
3. Informere beboerne om praktisk gjennomføring.

Vi ber generalforsamlingen stemme over dette forslaget.

**Styrets innstilling**

Etter styrets forståelse er problemstillingen til mange andelseiere i borettslaget at man har utfordringer med å betjene dagens felleskostnader, noe som da innebærer at man under normale omstendigheter ikke vil ha økonomi til å gjøre innbetalinger utover dagens ordinære felleskostnader (herunder renter og avdrag). I denne sammenheng er det også viktig å være oppmerksom på at den avdragsfrie perioden på lånet hos OBOS være ferdig ved utgangen av 2025, og månedlige felleskostnader relatert til avdrag vil da isolert sett øke med kr 565 per måned for andeler med lavest fordelingsbrøk til kr 879 per måned for andeler med høyest fordelingsbrøk.

Det er videre vesentlige kostnader forbundet med en IN-ordning, både for den enkelte andelseier som velger å gjøre innbetaling, og for borettslaget som helhet, samt at det også er andre forpliktelser rundt nedbetaling:

- Kr 30.125 i etableringskostnad for borettslaget
- Kostnad årlig oppfølging: kr 23.750 for borettslaget
- Kostnad for eier per nedbetaling: kr 3.600
- Nedbetaling kan gjøres to ganger per år, 15. mars og 15. september, minst kr 100.000 samlet for borettslaget per nedbetaling
- Kan ikke endre nedbetalingstid på lånet

Det vil være svært ugunstig å etablere en slik ordning om veldig få velger å benytte seg av den. Vår låneportefølje har en gjenværende løpetid på 25-29 år. Bare den årlige kostnaden for borettslaget vil totalt utgjøre i størrelsesordenen kr 753.000 til kr 873.000 (nominell verdi) over gjenværende løpetid. I tillegg kommer kostnaden andelseierne må betale selv hver gang de gjør nedbetaling.

Sist gang borettslaget hadde IN-lån (i perioden 2012-2019) viste det seg at svært få benyttet seg av ordningen. Oversikt fra USBL viser at det ble gjort innbetalinger fra færre enn 10% av andelseierne og totalt ekstra innbetalt beløp av opprinnelig lån utgjorde bare 3%.

**Styrets forslag til vedtak**

Styret mener en ordning med IN-lån bør avventes til noen år frem i tid når borettslagets økonomi etter renoveringen har stabilisert seg.

## 5.5 Sykkelboden

**Forslagsstiller:** Torunn Høgseth

**Beskrivelse**

Når kan vi som bor på Lilletun få satt inn syklene våres i Sykkelboden.

**Forslag til vedtak**

Få tilbake Sykkelboden våres. De på Nedre tun har hatt sykkelbod i flere år.

**Styrets innstilling**

Sykkelboden på Nedre tun er ikke forbeholdt beboerne rundt dette tunet, men er disponibel for samtlige beboere i borettslaget.

Boden på Lilletun benyttes pt til materialer som var til overs etter renoveringen. Dette er materialer for et vesentlig beløp, og styret har ikke funnet det riktig å destruere disse, da vi allerede har hatt bruk for slike materialer til å lage fallsikring mellom rekkehus og gjøre reparasjoner på garasjevegg, samt at vi høyst sannsynlig kommer til å ha bruk for materialene fremover. Når vi har materialer lett tilgjengelig kan vi også raskt utbedre skader og slik sett forhindre at skadene blir større enn nødvendig. Nevnte materialer er til orientering Nord-panel som har lang leveringstid.

Det bør også påpekes at boden på Lilletun ikke var innredet som en sykkelbod og parkeringen av sykler i bruk var således uhensiktsmessig. Videre ble boden benyttet til oppbevaring av innbo og ubrukbare sykler etc.

I forbindelse med detaljreguleringen av borettslaget ble det utarbeidet et «parkeringsregnskap» for sykler, se link https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022038840&fileid=9473997. Intensjonen er at man på sikt skal kunne oppfylle disse kravene. Styret har i vinter fått ryddet bort hensatte gjenstander i kjelleren til B20 og B21. Det har blitt satt opp sykkelstativer slik at det nå er 16 innendørs parkeringsplasser i kjelleren til B20 og 16 innendørs plasser i kjelleren til B21. Totalt er det da 32 plasser selv om reguleringen bare beregner krav på 20 innendørs parkeringsplasser for disse blokkene. Styret vil utover i 2025 arbeide videre med sykkelparkering og planlegge grundig for å utnytte all tilgjengelig plass på best mulig måte, slik at vi unngår store kostnader knyttet til bygging av nye sykkelboder.

**Styrets forslag til vedtak**

Nåværende disponering av bod på Lilletun opprettholdes da borettslaget ikke har alternativt oppbevaringssted for nevnte materialer.

## 5.6 Husdyr

**Forslagsstiller:** Maria Elena Rodval

**Beskrivelse**

Hvor mange husdyr er tillat pr.boenhet/leil? det er altfor mange katter som går løse i borettslaget. Tidligere måtte vi søke om å ha husdyr...nå har enkelte opptil 2/ 3 katter pr.leil. og som slippes ut og tisser og gjør fra seg overalt.

**Forslag til vedtak**

Søke om å få lov å ha husdyr!

**Styrets innstilling**

Dagens ordlyd i husordensreglene:

> 7. Dyrehold
> Det er tillatt med dyr i borettslaget så lenge lover og forskrifter på området blir fulgt, og hvis det ikke skjer til alvorlig sjenanse for naboene.

Styret har sendt e-post til forslagsstiller 27. februar med spørsmål om å bekrefte forståelsen av at forslaget skal innbefatte kun å søke om å ha husdyr, men ingen begrensning på antallet husdyr. Styret har på tidspunkt for distribusjon av innkalling ikke fått tilbakemelding på denne e-posten.

Styret er av den oppfatning at forslaget med eksisterende ordlyd i realiteten kun vil medføre ekstra administrativt arbeid for styret uten at det vil medføre noen endringer i situasjonen vedrørende husdyr og deres ferdsel utendørs. Videre ferdes det på borettslagets eiendom katter fra både eget og andre borettslag i nærområdet. Begrensning av husdyr i eget borettslag vil ikke løse problemet som forslagsstiller skisserer. En endring av husordensreglene vil heller ikke kunne ha tilbakevirkende kraft, så endringen vil ikke kunne omfatte husdyr som allerede finnes i borettslaget. Det finnes rimelige midler på markedet som kan legges ut i egen hage for å gjøre det mindre attraktivt for katter å ferdes der, og styret oppfordrer beboere som er plaget av katte-ekskrementer i sin hage til å prøve ut dette.

**Styrets forslag til vedtak**

Dagens husordensregler opprettholdes. Det skal ikke innføres regel om å sende søknad for å få holde husdyr.

## 5.7 Parkeringsregler

**Forslagsstiller:** Renate Iris Schönherr

**Beskrivelse**

Jeg synes at det er feil at beboerne blir tvunget til å kjøre inn i garasjene hver eneste gang de er hjemme. Da bli portene brukt mye oftere, noe som forårsaker hyppigere reparasjoner og forkorter levetiden. Det er mange barnefamilier og andre som trenger bilen igjen, etter kort opphold hjemme f.eks. kjøre barn til venner, trening m.m. At vi som bo her og eie tomten ikke har lov til å bruke parkeringsplasser fritt i korte perioder, er en veldig streng og dårlige regel.

**Forslag til vedtak**

Jeg ønsker at forsamlingen stemmer over endringer på parkeringsregler som bli innført i høst 2024. Beboerne fra Bertramjordet Borettslaget må kunne parkere opp til 2 timer daglig på ledige Parkeringsplasser. Det må finnes en løsning, helst uten å melde om i appen og uten å leie, betale eller be om godkjennelse fra styret eller parkeringsvakter. Videre skal det blir slutt på den 7 dagers karanteneregel.

**Styrets innstilling**

Etter styrets forståelse har det over lengre tid vært misnøye blant en del beboere vedrørende gjesteparkeringsordningen, herunder at parkeringsplassene hyppig har blitt benyttet av beboere fra borettslag i nærområdet. Styret besluttet derfor å se hen til hvilke gjesteparkeringsordninger diverse borettslag på Holmlia har implementert, og velge en løsning som harmonerer med disse.

Borettslagene i nærområdet har følgende løsninger:

Åsbråten borettslag
Gjesteparkering 6 timer uten karantene. Maks 3 dager, deretter er det 7 dagers karantene før ny parkering kan registreres.

Grensestien borettslag
Gjester tillates parkering i inntil 1 – ett – døgn på oppmerket gjesteparkering uavhengig av om bilen har vært brukt eller flyttet i mellomtiden. Gjester som av ulike årsaker må parkere over et tidsrom ut over 1 døgn må i god tid før parkeringen starter skaffe egen parkeringstillatelse for vår gjesteparkering. Det må påregnes noe saksbehandlingstid. Slik tillatelse gis normalt ikke for et tidsrom utover 14 dager.

Dyretråkket borettslag
Gjester kan parkere i maks 3 døgn så lenge de er registrert i systemet deretter vil bilen bli sanksjonert, og i verstefall tauet bort.

Hallagerbakken borettslag
Kan stå parkert 12 timer, ett eller tre døgn. Etter 1 og 3 døgn er det en karenstid der man ikke kan parkere bilen igjen før det har gått 48 timer/to døgn for våre besøkende.

Etter en helhetsvurdering av ovennevnte løsninger, besluttet styret seg for å opprettholde dagens ordning der det er tillatt med gratis parkering i 3 sammenhengende døgn. Videre innføre en ordning med 7 døgn karenstid før ny gratis parkering kan benyttes av samme registreringsnummer og at parkering utover 3 døgn sammenhengende skal tilbys til kr 50/døgn (om det er ledige gjesteparkeringsplasser i ønsket periode). Hensikten med å belaste parkering utover 3 døgn, er å sørge for at de som benytter seg av ordningen bidrar økonomisk til fellesskapet for dekning av drifts- og vedlikeholdskostnader relatert til parkeringsplassene.

Vedrørende gjesteparkering i 2 timer, så ble dette endret i generalforsamling 26. april 2016. Dersom dette skal gjeninnføres kreves 2/3 flertall.

**Styrets forslag til vedtak**

Innført gjesteparkeringsordning opprettholdes.

## 5.8 Individuell måling av varmt vann

**Forslagsstiller:** Siri Breda-Ruud

**Beskrivelse**

Individuell måling startet 22.nov-23. Rekkehusene på nedre tun var alle ferdige i mai-24. I de kaldeste vintermånedene var veggene strippet for panel og siden isolasjon. Vi i 44-56 fikk byttet vinduer og dører på de kaldeste dagene i mars. Det synes godt på den individuelle målingen som er foretatt fra 22.nov-23 til 15.mai-24.

Styret som er så opptatt av rettferdighet burde forstå frustrasjonen vår når vi faktisk må betale for ekstra forbruk da vi fortsatt hadde strippede leiligheter og var uten tak. Under rehabiliteringen av rekkehusenhetene på Midtre tun og Store tun betalte fellesskapet en FAST sum for brensel på husleien. Vi blir nå straffet for å være de siste rekkene ut og må betale mer. Individuell måling burde ikke vært satt i gang før alle rekkehusene var ferdige og alle hadde likt utgangspunkt.

Vi hadde for eksempel et forbruk på 4539 delinger fra 22.nov-23 til og med jan-24. I denne neste perioden med oppgradert leilighet har vi 760 delinger fra 22.nov-24 til og med jan-25. Det sier litt om varmetapet vi hadde under rehabiliteringen.

Det føles derfor ikke riktig at 44-56 skal betale mer for forbruket fordi vi ikke hadde oppgradert leilighet slik resten av borettslaget hadde da den individuelle målingen startet. Vårt estimerte forbruk for denne perioden blir nå også feil da vi i denne perioden har rehabiliterte leiligheter i motsetning til forrige periode med stripede leiligheter. Dette blir riktignok tilbakebetalt etter neste periode, men i den tiden vi lever nå merkes alle små justeringer på økonomien.

Vi ønsker at styret ser nærmere på dette og foretar en rettferdig vurdering.

**Forslag til vedtak**

Rekkehusene 44-56 får tilbakebetalt forskjellen mellom tilsvarende leilighet (Lunos eller balansert) og ens egen leilighet.

**Styrets innstilling**

Forslagsstiller har innmeldt sak på vegne av flere andeler i borettslaget. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at styret ikke har mottatt dokumentasjon på at andelseiere angitt i forslaget stiller seg bak forslaget.

Det essensielle i innmeldt sak er å vurdere hvorvidt det er urimelig at nevnte andel(er) har blitt belastet etter individuelt forbruk kontra belastning etter fordelingsbrøk, som var beregningsmetoden før individuell måling ble iverksatt 1. november 2023.

Tabellen under viser nøkkeltall vedrørende individuell oppvarming for perioden 1. november 2023 til 31. oktober 2024, som var borettslagets første periode for individuell måling.

| *Tall i hele kroner* | Etter fordelings-nøkkel | Etter individuell måling |
|---|---|---|
| Gjennomsnitt blokk | *4 909* | *5 048* |
| Gjennomsnitt rekkehus | *5 064* | *4 904* |
| Per kvm blokk | *61* | *62* |
| Per kvm rekkehus | *56* | *54* |

| | | |
|---|---|---|
| Gjennomsnitt rekkehus 44-56 | *5 511* | *4 796* |
| Per kvm rekkehus 44-56 | *53* | *46* |

Som det fremgår av tabellen, har individuell måling ført til et skift mellom blokker og rekkehus, der blokkene nå har en høyere gjennomsnittskostnad per andel enn rekkehusene. Per kvadratmeter har blokkene en høyere gjennomsnittskostnad enn rekkehusene både før og etter at individuell måling er tatt i bruk.

Videre ser vi for øvrig at gjennomsnittstallene for rekkehus 44-56 er lavere enn gjennomsnittstallene for alle rekkehusene samlet. For rekken 51-56 foregår arbeid relevant for isolasjon/forbruk oppvarming i perioden 29. januar til 11. februar 2024. Alle vegger hvor isolasjon fjernes, blir isolert på nytt igjen og lukket samme dag slik at det ikke blir utsatt for kulde. Det er ukjent for styret på hvilket grunnlag forslagsstiller har gjort analyse av forbruk i innmeldt sak. Det er mange forhold som må hensyntas for å gjøre en relevant analyse, herunder graddagsjustering for ulik temperatur fra ett år til et annet, korrigering for om radiatorer i leilighet har blitt fjernet osv. Basert på gjennomsnittstall for rekkehusene samlet kontra rekkehus 44-56, så synes det ikke å være noe unormalt forbruk i perioden.

Oppsummert er situasjonen altså slik at rekkehusrekkene 44-56 har

- lavere kostnad enn gjennomsnittet for alle rekkehusene sett under ett i perioden
- lavere kostnad etter individuell måling enn etter fordelingsbrøk.

Det er altså fordelaktig for disse andelene å ha gått over til individuell måling kontra at fordelingsbrøk skal legges til grunn. Basert på dette kan ikke styret se at det skal være noe grunnlag for refusjon.

**Styrets forslag til vedtak**

Belastning av oppvarming etter individuelt forbruk opprettholdes da dette de facto er gunstigere for forslagsstiller enn å få belastning av oppvarming etter fordelingsbrøk.

## 5.9 Refusjon balansert ventilasjon

**Forslagsstiller:** Siri Breda-Ruud

**Beskrivelse**

Alle rekkehusene kunne velge balansert ventilasjon mot å dekke ekstra kostnader for installasjon og prosjektering. 13 enheter valgte dette, mens resten fikk Lunos ventilasjon pluss nye EC-vifter for avtrekk kjøkken og bad. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for begge systemene, og felleskapet betaler for vedlikehold av Lunos og EC-vifter, men ikke for balansert ventilasjon. Vi med balansert ventilasjon måtte signere en overtakelseskontrakt for vedlikehold for å få utbetalt refusjonsbeløpet, men fikk ikke korrekt refusjon. I tillegg må vi betale vedlikehold av Lunos- og EC-vifter gjennom fellesutgiftene, selv om vi fjernet den gamle AC-viften på loftet, noe som reduserte kostnadene for borettslaget.

Det vil si at vi med balansert ventilasjon har utgifter med dette pluss at vi får samme fellesgjeld som de andre rekkehusenhetene. Vi fikk heller ikke tilbakebetalt korrekt refusjonsbeløp OG må betale for vedlikeholdet av andre leiligheters Lunos + EC-vifte gjennom fellesutgiftene. Refusjonsbeløpet skulle tilsvare det leilighetene med Lunos (+ styringspanel + EC-vifte) koster borettslaget. I regnestykket under vises utgiftene med Lunos installasjon innhentet direkte fra leverandørene i prosjektet i 2024. Dokumentasjon på prisene kan fremskaffes. Det sittende styret valgte å tilbakebetale et uriktig beløp (79.000kr) da flere poster ikke var tatt med i beregningen pluss at styrets endelige vurdering baserte seg på tidligere utregninger som var gjort før prisøkningen i samfunnet.

Gjennomsnittlig utgift Lunos installasjon + EC-vifte pr rekkehusenhet i 62 leiligheter (alle priser INKL moms):

71.835,- Lunos 6 ventiler (inkl installasjon Lillestrøm Elektriske)
+ 23.313,- Gjennomsnittpris EC-vifte (22.063,- til 24.562,-)
+ 6.500,- Elektriker EC vifte Lysglimt Elektriske
+ 4.576,- Styringsenheter Lunos 283.750,-/62 leiligheter
+ 6.688,- Volumhette
= 112.912,- inkl moms.
Dette er det riktige regnestykket for hva vi skulle ha fått refundert (prisene er innhentet ved direkte kontakt med leverandørene i forbindelse med denne klagesaken):
REFUSJON balansert ventilasjon (alle priser INKL moms):
69383,- Refusjon av Lunos ventiler minus returprovisjon til leverandør
+ 23.313,- Gjennomsnittpris EC-vifte (22.063,- til 24.562,-)
+ 6.500,- Elektriker EC-vifte Lysglimt Elektriske
+ 4. 576,- Styringsenheter Lunos 283.750,-/61 leiligheter
(volumhette er ikke med i regnestykket da ikke alle med Lunos fikk ny)

= 103.772,- inkl moms (Totalt refusjonsbeløp)

Styret har pålagt ekstraordinære utgifter på 4.700 kr inkl moms per rekkehus for OBOS/arkitekt-kostnader knyttet til balansert ventilasjon. Hvert rekkehus har selv stått for prosjektering og kostnader ved installasjonen, uten å belaste fellesskapet. Shark arkitekter og OBOS utredet ventilasjonen med Plan- og bygg for å avklare søknadsplikt, lenge før mange planla installasjon. Dersom de med balansert ventilasjon skal betale for OBOS/arkitekt, bør de ikke belastes for prosjekteringen av Lunos.

Alle rekkehus med Lunos brukte to elektrikerfirmaer: Lillestrøm elektriske for Lunos, som var inkludert i prisen, og Lysglimt elektriske for demontering av gammel AC-vifte på loftet og tilkobling av ny EC-vifte eller som i vårt tilfelle, balansert ventilasjon. Denne kostnaden gjaldt alle leilighetene, uavhengig av ventilasjonstype. Styringsenheten måtte vi også betale selv.
Det skulle vært unødvendig å redegjøre for dette på en generalforsamling da styret er så opptatt av demokrati og rettferdighet. Styret har bedt oss beboere å ta dette på generalforsamling da styret har avsluttet saken.

**Forslag til vedtak**

Vi forventer at styret tilbakebetaler den resterende delen av refusjonsbeløpet og annullerer den kontrakten vi ble tvunget til å signere.

**Styrets innstilling**

Forslagsstiller har innmeldt sak på vegne av flere andeler i borettslaget. For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at styret ikke har mottatt dokumentasjon på at andelseiere angitt i forslaget stiller seg bak forslaget.

Innledningsvis ønsker styret å presisere at andelseiere ikke har blitt anbefalt å melde dette inn som sak til årets generalforsamling. I e-post av 1. mars 2024 til andelseiere med balansert ventilasjon hvor det ble redegjort for refusjonsbeløp og at avtale måtte signeres før refusjon ville bli utbetalt, ble det samtidig opplyst at dersom andelseierne var uenige i beløpets størrelse, så kunne de fremme sak for generalforsamlingen. Alle andelseiere med balansert ventilasjon valgte å signere avtalen og har etter dette fått utbetalt refusjonsbeløpet. Styret tilbakeviser påstanden om at andelseiere har blitt påtvunget å signere avtale. Den avtalen som ble signert i fjor vår har for øvrig innhold som overensstemmer med det som ble kommunisert og bedt bekreftet på e-post fra tidligere styre allerede i april 2023: «Vi, beboerne i Bertramjordet nr X, ønsker å frasi oss installasjonen av LUNOS og sørger selv for autorisert installasjon og drift av balansert ventilasjon». Eneste forskjellen er at styret denne gangen ønsket et signert dokument istedenfor å få en bekreftelse på e-post.

Refusjon for balansert ventilasjon ble behørig belyst i årsrapporten for 2023 og styret ser ingen grunn til å redegjøre for dette i detalj på nytt. Det kan dog være verdt å minne andelseierne på følgende momenter i denne saken:

- Ikke alle rekkehus fikk muligheten til å installere balansert ventilasjon. Kun 35 av 57 rekkehus som var aktuelle for balansert ventilasjon, fikk denne muligheten. Øvrige rekkehus var allerede i siste renoveringsfase på det tidspunktet spørsmål om balansert ventilasjon dukket opp. Andelseiere i blokk har for øvrig heller ikke hatt mulighet til å velge et annet alternativ enn Lunos.

- Uryddig beslutningsprosess vedrørende tillatelse til å velge balansert ventilasjon, da 3 av 5 styremedlemmer som tok beslutning i styremøte i 2022 var inhabile i saken.
- Beregningen av refusjonsbeløpet var som følger:
    1. Refusjon Lunos kr 721.590 (eks. mva) / 13 = kr 55.506 (eks. mva)
    2. EC-vifte kr 5.800 (eks. mva) pluss gjennomsnittlig antall timer installasjon 8 timer a kr 700 (eks. mva) = kr 11.400 (eks. mva)
    3. Kostnader OBOS Prosjekt og arkitekt relatert til balansert ventilasjon trekkes fra:
        i. Fakturerte timer arkitekt: 18 timer = NOK 20,700 (eks.mva)
        ii. Fakturerte timer OBOS: 19.5 timer = NOK 28,185 (eks.mva)

        Totalt kr 3.760 (eks.mva) per rekkehus.
    4. Sum beløp i punkt 1 til 3: kr 63.146 + mva = kr 78.933 => avrundes til kr 79.000.

Vedrørende vedlikehold vises det til vedtektenes §5-1 og §5-2 som skisserer henholdsvis andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslaget har kun vedlikeholdsplikt for felles kanaler som går gjennom leilighetene. Andelseiere har selv vedlikeholdsansvar for kanaler innenfor husets vegger, som ikke er å anse som felles. Dette gjelder for alle andelseiere uavhengig av om man har balansert ventilasjon eller ikke. Det er altså ingen forskjellsbehandling her.

**Styrets forslag til vedtak**

Signerte avtaler står ved lag. Det skal ikke gjøres ytterligere tilbakebetaling i forbindelse med balansert ventilasjon.

Vedtektene følger borettslagsloven mht vedlikeholdsplikt og opprettholdes med dagens ordlyd.

## Sak 6: Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Heidi Sønsthagen (ikke på valg)
Styremedlem, Mariiana Alknes (ikke på valg)
Styremedlem, Simona Bernotaite
Varamedlem, Samiha Nejmi
Varamedlem, Marina Dragonetti
Varamedlem, Amara Iqbal

## Sak 6.1: Valg av medlemmer til styret

Det skal velges styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 3)

## Sak 6.2: Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 3)

## Sak 6.3: Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5. mai 2025 kl 18

**Forslag til vedtak**
*Generalforsamlingen delegerer til styret å velge en representant til dette.*

## Sak 6.4: Valg av valgkomite

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| A. Disponible midler fra foregående årsregnskap | 221 715 | -1 632 948 |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -27 078 571 | -58 967 280 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 428 367 | 433 958 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | 27 391 573 | 60 387 985 |
| B. Årets endring disponible midler | 741 369 | 1 854 663 |
| C. Disponible midler | 963 084 | 221 715 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 4 420 538 | 1 764 037 |
| Kortsiktig gjeld | -3 457 454 | -1 542 322 |
| C. Disponible midler | 963 084 | 221 715 |

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

# Resultatregnskap 2024 Bertramjordet Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 2 | 16 255 165 | 13 067 731 | 18 788 295 | 17 470 536 |
| Leie forretningslokaler | 2 | 182 316 | 173 964 | 182 106 | 187 057 |
| Sum leieinntekt | | 16 437 481 | 13 241 695 | 18 970 401 | 17 657 593 |
| Annen inntekt | | | | | |
| Tilskudd | | 0 | 84 000 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 3 | 29 819 | 59 819 | 20 000 | 10 000 |
| Sum annen inntekt | | 29 819 | 143 819 | 20 000 | 10 000 |
| Sum inntekt | | 16 467 300 | 13 385 514 | 18 990 401 | 17 667 593 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 136 150 | 668 591 | 134 006 | 59 220 |
| Styrehonorar | 4 | 549 200 | 420 000 | 534 000 | 420 000 |
| Av- og nedskrivning | | | | | |
| Avskrivning | 5 | 428 367 | 433 958 | 428 367 | 0 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | 6 | -471 277 | 2 466 169 | 2 500 000 | 165 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 7 | 949 715 | 1 165 003 | 1 016 366 | 789 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 2 157 697 | 1 824 473 | 2 025 000 | 2 440 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 8 | 77 350 | 106 718 | 40 000 | 36 500 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 9 | 19 873 | 15 430 | 50 000 | 40 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 10 | 29 209 937 | 58 229 356 | 600 000 | 890 000 |
| Revisjonshonorar | | 12 560 | 11 996 | 12 000 | 13 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 287 342 | 272 620 | 306 000 | 298 000 |
| Andre honorar | 11 | 264 559 | 558 733 | 344 000 | 240 500 |
| Kontorkostnad | | 29 109 | 67 251 | 74 000 | 28 000 |
| TV/bredbånd | | 950 200 | 900 045 | 952 000 | 975 000 |
| Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr | | 0 | 2 715 | 3 000 | 0 |
| Provisjonskostnad | | 0 | 0 | 10 000 | 5 000 |
| Kontingent og gaver | | 48 300 | 52 283 | 54 000 | 54 000 |
| Forsikring | | 870 445 | 786 280 | 867 000 | 999 000 |
| Andre kostnader | 12 | 25 148 | 156 582 | 154 000 | 119 000 |
| Sum kostnad | | 35 544 675 | 68 138 201 | 10 103 739 | 7 571 220 |
| Driftsresultat | | -19 077 374 | -54 752 686 | 8 886 662 | 10 096 373 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 136 481 | 351 018 | 60 000 | 0 |
| Rentekostnad | | 8 137 677 | 4 565 612 | 8 047 000 | 8 479 263 |
| Netto finansposter | | 8 001 196 | 4 214 594 | 7 987 000 | 8 479 263 |
| Årsresultat | | -27 078 571 | -58 967 280 | 899 662 | 1 617 110 |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -27 078 571 | -58 967 280 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | -27 078 571 | -58 967 280 | 0 | 0 |

# Balanse 2024 Bertramjordet Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 5 | 1 618 311 | 1 618 311 |
| Bygninger | 5 | 95 678 657 | 95 678 657 |
| Påkostninger | 5 | 331 620 | 331 620 |
| Andre fellesanlegg | 5 | 1 028 675 | 1 040 575 |
| Andre driftsmidler | 5 | 5 980 953 | 6 397 420 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Aksjer og andeler | 13 | 12 700 | 12 700 |
| Sum anleggsmidler | | 104 650 916 | 105 079 283 |
| Omløpsmidler | | | |
| Diverse varebeholdninger | | 41 000 | 58 088 |
| Fordringer | | | |
| Restanse felleskostnader | | 113 712 | 77 068 |
| Kundefordringer | | 70 070 | 0 |
| Kostnader til avregning | | 2 488 786 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 8 856 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 294 533 | 227 651 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående bank | | 1 412 437 | 1 392 373 |
| Sum omløpsmidler | | 4 420 538 | 1 764 037 |
| SUM EIENDELER | | 109 071 454 | 106 843 320 |

# Balanse 2024 Bertramjordet Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | | 16 100 | 16 100 |
| Sum innskutt egenkapital | | 16 100 | 16 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | -83 237 578 | -56 159 007 |
| Sum opptjent egenkapital | | -83 237 578 | -56 159 007 |
| **Sum egenkapital** | 14 | -83 221 478 | -56 142 907 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantegjeld | 15 | 161 794 878 | 134 403 305 |
| Tilskudd kommune / Husbanken | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Borettsinnskudd | | 26 040 600 | 26 040 600 |
| Sum langsiktig gjeld | | 188 835 478 | 161 443 905 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 11 291 | 24 379 |
| Leverandørgjeld | | 429 816 | 971 217 |
| Skyldig off. myndigheter | | -1 | 38 887 |
| Påløpne renter | | 98 546 | 0 |
| A konto til avregning | 16 | 2 450 252 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 467 550 | 507 839 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 457 454 | 1 542 322 |
| **Sum gjeld** | | 192 292 932 | 162 986 227 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 109 071 454 | 106 843 320 |
| Pantstillelser | 17 | 188 835 478 | 161 443 905 |

Sted:_____ Dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Heidi Sønsthagen<br>Styreleder | Mariiana Evgenieva Alknes<br>Styremedlem | Simona Bernotaite<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50 000. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Boligselskapet har benyttet avdelingsregnskap for å skille ut kostnadene til rehabilitering av rekkehusene. Styret har kommentert dette ved attestering av fakturaer. Dette er bokført på avdeling 96 Rehab rekkehus og resultat fremkommer etter prinsippnoten.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet. Innkrevde felleskostnader fjernvarme og kostnader fjernvarme for november og desember 2023 er tilbakeført og balanseført på kontoer til avregning.

## Note 1 - Rehab rekkehus

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| INNTEKT | | | | |
| Annen inntekt | | | | |
| KOSTNAD | | | | |
| Driftskostnad | | | | |
| Kostnad eiendom/lokale | 188 912 | 0 | 0 | 0 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 48 963 | 75 625 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 28 858 391 | 55 949 141 | 0 | 0 |
| Andre honorar | -119 384 | 44 542 | 0 | 0 |
| Andre kostnader | -69 360 | 30 782 | 0 | 0 |
| Sum kostnad | 28 907 521 | 56 100 090 | 0 | 0 |
| Driftsresultat | -28 907 521 | -56 100 090 | 0 | 0 |
| FINANSPOSTER | | | | |
| Rentekostnad | 7 396 368 | 3 340 200 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | 7 396 368 | 3 340 200 | 0 | 0 |
| Årsresultat | -36 303 889 | -59 440 291 | 0 | 0 |

## Note 2 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 7 406 292 | 7 277 576 |
| 3609 Leie parkering | 148 800 | 147 800 |
| 3614 Brenselsinntekter | -350 036 | 2 100 216 |
| 3617 Vaskeritillegg | 112 488 | 112 488 |
| 3618 Strøm elbil | 22 400 | 48 200 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 7 893 721 | 1 517 827 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 932 995 | 1 735 224 |
| 3690 Leieinntekt for grendehuset | 88 505 | 128 400 |
| 3605 Leie forretningslokaler | 182 316 | 173 964 |
| Sum | 16 437 481 | 13 241 695 |

## Note 3 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3957 Salg av nøkler og portåpnere | 6 900 | 1 000 |
| 3988 Utbedring, viderefakturert andelseier | 15 976 | 0 |
| 3990 Andre driftsinntekter | 6 943 | 33 875 |
| 3999 Andre inntekter | 0 | 24 945 |
| Sum | 29 819 | 59 819 |

Konto 3990 gjelder Parsellhage og sykkeltjenester.

## Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet | 45 944 | 467 246 |
| 5120 Timelønn fra lønnssystemet | 0 | 2 508 |
| 5150 Påløpne feriepenger | 5 513 | 64 313 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 83 915 | 125 455 |
| 5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet | 777 | 9 068 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 549 200 | 420 000 |
| Sum | 685 350 | 1 088 591 |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,10.

## Note 5 - Varige driftsmidler

| | Tomter | Boligeiendomme | Lekeapparater | Gipsmodell ( Geitebukk) | Geitebukken Bertram(statue) | Lekeplass |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 618 311 | 92 648 657 | 67 016 | 75 000 | 82 500 | 158 667 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 618 311 | 92 648 657 | 67 016 | 75 000 | 82 500 | 158 667 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 67 016 | 0 | 0 | 158 667 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 618 311 | 92 648 657 | 0 | 75 000 | 82 500 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 900 |
| Anskaffelsesår : | 1986 | 1987 | 2007 | 2011 | 2012 | 2014 |
| Antatt levetid i år : | | | 10 | | | 10 |

| | Radonsugere | Bordplater | Ladestasjoner til EL-biler | Avfallsanlegg | Infrastruktur til elbillading | Ladestasjoner for elbill 9 stk |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 65 000 | 71 563 | 112 050 | 1 623 438 | 249 120 | 100 173 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 65 000 | 71 563 | 112 050 | 1 623 438 | 249 120 | 100 173 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 65 000 | 71 563 | 101 779 | 0 | 0 | 91 825 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 0 | 10 271 | 1 623 438 | 249 120 | 8 348 |
| Årets avskrivninger : | 4 876 | 0 | 11 205 | 0 | 0 | 14 310 |
| Anskaffelsesår : | 2014 | 2014 | 2015 | 2016 | 2018 | 2018 |
| Antatt levetid i år : | 10 | 5 | 10 | | | 7 |

| | Grendehus | 9 Ladestasjoner for el-bil | Solcellepanerler i B.63 | 24 stk Futurehome Smarthub | W.Hoffmann piano grendehuse | Kabelanlegg for TV/Bredbånd |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 3 030 000 | 169 207 | 759 339 | 83 058 | 63 030 | 300 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 3 030 000 | 169 207 | 759 339 | 83 058 | 63 030 | 300 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 91 653 | 210 927 | 67 831 | 12 956 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 3 030 000 | 77 554 | 548 412 | 15 227 | 50 074 | 300 000 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 16 921 | 50 622 | 16 612 | 4 202 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2019 | 2019 | 2020 | 2020 | 2021 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | | 10 | 15 | 5 | 15 | |

| | Solceller Blokker | Infrastruktur for elbilladere |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 4 465 787 | 728 675 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 4 465 787 | 728 675 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 893 157 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 3 572 630 | 728 675 |

## Note 5 - Varige driftsmidler

| | | |
|---|---|---|
| Årets avskrivninger : | 297 719 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2021 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | 15 | |

Borettslaget består av 161 andeler, en næringsenhet, og 19 garasjeenheter.
Eiendommer er oppført på g.nr 191, b.nr 94/95/96 i Oslo kommune. Eiertomt på 28 100 kvm.
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polisenr. 90056977.

## Note 6 - Energikostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6200 Strøm- og energikostnader | 138 333 | 373 267 |
| 6260 Fjernvarme | -609 610 | 2 092 902 |
| Sum | -471 277 | 2 466 169 |

Negativ saldo konto 6260 vedrører fjernvarme november og desember 2023, grunnet overgang til individuell måling oppvarming.

## Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 650 955 | 682 587 |
| 6343 Serviceavtaler | 823 | 1 609 |
| 6360 Renhold grendehuset og containere | 83 844 | 9 707 |
| 6361 Fast renhold | 104 126 | 99 390 |
| 6364 Matteleie | 25 043 | 28 185 |
| 6390 Andre driftskostnader | 0 | 12 402 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 62 855 | 35 423 |
| 6392 Containerleie/tømming | 21 209 | 0 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 860 | 295 700 |
| Sum | 949 715 | 1 165 003 |

## Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6400 Leie av maskiner | 22 200 | 25 155 |
| 6420 Lisens Bevar HMS | 6 188 | 5 938 |
| 6490 Leie telt | 48 963 | 75 625 |
| Sum | 77 350 | 106 718 |

## Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 500 | 0 |
| 6540 Inventar | 0 | 5 808 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 18 590 | 5 000 |
| 6552 Driftsmateriell | 249 | 0 |
| 6583 IT-lisensavgift | 534 | 4 622 |
| Sum | 19 873 | 15 430 |

## Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 27 511 127 | 50 527 772 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 177 603 | 3 803 319 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 119 760 | 971 523 |
| 6605 Garasjeanlegg | 4 225 | 0 |
| 6608 Vedlikehold varmeanlegg | 0 | 577 095 |
| 6610 Andre vaktmestertjenester | 18 906 | 0 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 36 936 | 167 126 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 66 553 | 57 718 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 1 069 239 | 1 790 371 |
| 6630 Egenandel forsikring | 32 000 | 15 000 |
| 6641 Malerarbeider | 70 192 | 5 426 |
| 6644 Fasade/balkonger | 0 | 26 800 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 233 | 0 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 103 164 | 46 296 |
| 6690 Diverse vedlikeholdskostnader | 0 | 240 912 |
| Sum | 29 209 937 | 58 229 356 |

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

## Note 11 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 53 532 | 77 734 |
| 6716 Honorarkostnader øvrige | 0 | 26 500 |
| 6720 Juridisk honorar | 14 939 | 134 279 |
| 6730 Teknisk honorar | 23 956 | 131 057 |
| 6750 Vakthold | 172 133 | 189 164 |
| Sum | 264 559 | 558 733 |

## Note 12 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7717 Aktivitetstilskudd | 62 010 | 62 010 |
| 7718 Fellesarrangement | 23 111 | 9 820 |
| 7719 Møter, div. styret | 427 | 0 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 866 | 558 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 546 | 2 091 |
| 7771 Andre gebyrer | 1 993 | 5 518 |
| 7772 Omkostninger inkasso | 1 161 | 0 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 707 | 4 670 |
| 7790 Andre kostnader | -68 865 | 71 916 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | -1 |
| 7795 Husleietap | 192 | 0 |
| Sum | 25 148 | 156 582 |

## Note 13 - Aksjer og andeler

Under gjeldsforhandlinger i 1992 ble borettslagets ansvarlige lån konvertert til aksjekapital. Borettslaget har etter dette hatt en eierandel på 328 aksjer pålydende kr. 1 000 i Søndre Holmlia Aktivitetssenter, men aksjene ble ved konverteringen nedskrevet til verdi kr. 10 000 da aksjenes reelle verdi lå langt under pålydende.

Borettslaget har også 14 aksjer à kr. 310 i Multinett A/S. Bokført verdi er kr. 2 700 som tilsvarer kostpris.

Totalt antall aksjer i Søndre Holmlia Fritidssenter er : 2344.
Totalt antall aksjer i Multinett AS er: 495.

## Note 14 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 16 100 | 0 | 16 100 |
| Sum innskutt egenkapital | 16 100 | 0 | 16 100 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -56 159 007 | -27 078 571 | -83 237 578 |
| Sum opptjent egenkapital | -56 159 007 | -27 078 571 | -83 237 578 |
| Sum egenkapital | -56 142 907 | -27 078 571 | -83 221 478 |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 15 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | Den Norske Stats Husbank | OBOS-banken AS | OBOS-banken AS | OBOS-banken AS |
|---|---|---|---|---|
| Formål: | Finansiering til oppgradering av boliger i Bertramjordet Borettslag gnr. 191 bnr. 94 i Oslo kommune. | | Utvidelse av borettslaget - REZBUILT | |
| Lånenummer: | 11544550 04 | 98208036688 | 98207887323 | 98208274562 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2022 | 2020 | 2024 |
| Rentesats: | 4.659 % | 5.30 % | 5.45 % | 5.45 % |
| Beregnet innfridd: | 20.06.2053 | 01.02.2024 | 30.06.2050 | 28.01.2054 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 42 045 000 | 17 000 000 | 14 800 000 | 85 629 781 |
| Lånesaldo 01.01: | 41 641 905 | 79 000 000 | 13 761 400 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 689 127 | 81 600 000 | 519 300 | 0 |
| Opptak i perioden: | 0 | 2 600 000 | 0 | 107 600 000 |
| Lånesaldo 31.12: | 40 952 778 | 0 | 13 242 100 | 107 600 000 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 37 024 624 | 0 | 11 821 897 | 100 473 843 |

## Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11544550 04 | 55 | 281 456 | 15 480 080 |
| | 37 | 278 690 | 10 311 530 |
| | 7 | 272 593 | 1 908 151 |
| | 10 | 252 779 | 2 527 790 |
| | 2 | 246 627 | 493 254 |
| | 2 | 242 732 | 485 464 |
| | 2 | 234 886 | 469 772 |
| | 2 | 217 951 | 435 902 |
| | 20 | 208 975 | 4 179 500 |
| | 6 | 202 766 | 1 216 596 |
| | 17 | 191 984 | 3 263 728 |
| | 1 | 181 033 | 181 033 |

## Langsiktig gjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207887323 | 55 | 91 009 | 5 005 495 |
| | 37 | 90 114 | 3 334 218 |
| | 7 | 88 143 | 617 001 |
| | 10 | 81 736 | 817 360 |
| | 2 | 79 747 | 159 494 |
| | 2 | 78 487 | 156 974 |
| | 2 | 75 950 | 151 900 |
| | 2 | 70 475 | 140 950 |
| | 20 | 67 572 | 1 351 440 |
| | 6 | 65 564 | 393 384 |
| | 17 | 62 078 | 1 055 326 |
| | 1 | 58 537 | 58 537 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98208274562 | 55 | 739 502 | 40 672 610 |
| | 37 | 732 234 | 27 092 658 |
| | 7 | 716 215 | 5 013 505 |
| | 10 | 664 156 | 6 641 560 |
| | 2 | 647 991 | 1 295 982 |
| | 2 | 637 758 | 1 275 516 |
| | 2 | 617 142 | 1 234 284 |
| | 2 | 572 648 | 1 145 296 |
| | 20 | 549 065 | 10 981 300 |
| | 6 | 532 750 | 3 196 500 |
| | 17 | 504 421 | 8 575 157 |
| | 1 | 475 649 | 475 649 |

| Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Forv. økning |
|---|---|---|---|
| Lån 98208274562 har første avdrag 28.02.2026 med kr 136 356 | 55 | 739 502 | 937 |
| | 37 | 732 234 | 928 |
| | 7 | 716 215 | 908 |
| | 10 | 664 156 | 842 |
| | 2 | 647 991 | 821 |
| | 2 | 637 758 | 808 |
| | 2 | 617 142 | 782 |
| | 2 | 572 648 | 726 |
| | 20 | 549 065 | 696 |
| | 6 | 532 750 | 675 |
| | 17 | 504 421 | 639 |
| | 1 | 475 649 | 603 |

## Note 16 - Kostnader til avregning

| | 2024 |
|---|---|
| Kostnader til Avregning | 2 488 786 |
| A-konto til avregning | 2 450 252 |
| Sum | 38 534 |

Fjernvarmeavregning 01.11.23 - 31.10.24

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | 2 100 216 |
| Fjernvarme | 1 942 532 |
| ISTA administrastrajonskostnad | 87 979 |
| Sum energiavregning | 69 705 |

Differanse skyldes at USBL har valgt å ikke fakturere avregningskostnader på kr 70 438 som er medtatt i avregningen for 01.11.23-31.10.24, samt balanseførte kostnader til avregning og a konto til avregning for perioden november-desember 2024.

Målingsbaserte utgifter.
Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk. I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning». Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning». Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet. Innkrevde felleskostnader fjernvarme og kostnader fjernvarme for november og desember 2023 er tilbakeført og balanseført på kontoer til avregning.

## Note 17 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 162 794 878 |
| Innskuddskapital | 26 040 600 |
| Boligselskapets pantesikrede gjeld | 188 835 478 |
| Bokført verdi av pantsatt eiendom | 98 657 263 |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 25 780 800.

## Rapport fra styret 2024

## 138 Bertramjordet Borettslag

*Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive rapport fra styret (årsmelding). Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og ser på rapporten som nyttig informasjon til andelseiere og andre interesserte.*

**Styret har etter ordinær generalforsamling 17. april 2024 bestått av følgende representanter:**

Styreleder, Heidi Sønsthagen
Styremedlem, Mariiana Alknes
Styremedlem, Simona Bernotaite
Styremedlem, Heather Wieman (formelt fratrådt september 2024)
Varamedlem, Samiha Nejmi
Varamedlem, Marina Dragonetti
Varamedlem, Amara Iqbal

I perioden 1. januar til – 30.april 2024 har borettslaget hatt Mohammad Tayyab og Asma Farooq ansatt i deltidsstillinger for administrasjon av utleievirksomheten for Grendehus Øst. Arbeidstiden var fleksibel, men beregnet til gjennomsnitt 6 timer pr. uke per stilling.

Borettslaget følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved ansettelser.

**Virksomhetens art**
Bertramjordet Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune. Borettslagets organisasjonsnummer er 950 634 863. Det er 161 boliger i borettslaget.

**Overdragelser**
14 andeler har skiftet eiere i 2024.

**Bruksoverlating**
Ingen andel er registrert bruksoverlatt i 2024. Bruksoverlating betyr at en andelseier etter søknad til styret har fått lov å leie ut boligen i inntil 3 år.

**Juridiske eiere**
Borettslaget har pr 31.12.2024 1 juridisk eier. Den juridiske eieren eier totalt 2 andeler.

**Forretningsførsel og revisjon**
Regnskapsfører er Boligbyggelaget USBL.
Revisor er KPMG, Postboks 1704 Vika, 0121 Oslo.

**Forsikring**
Bertramjordet Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenummer 90056977. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres av andelseiere ved egen polise.

**Ytre miljø**
Styret er ikke kjent med at virksomheten påvirker det ytre miljø negativt.

**HMS/Internkontroll**
Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontroll-forskriften §5. Bertramjordet Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.
Styret har avtale med Norsk Brannvern for å gjennomføre årlig kartlegging av brannsikkerheten i borettslaget. Ved kartleggingen gjennomført i november 2024 ble det avdekket avvik i 43 av 136 kontrollerte leiligheter som resulterte i at disse ikke ble godkjent iht pålagte krav. Disse andelseierne har fått pålegg om å sørge for oppretting av mangler.
For å følge opp de tidligere radonmålingene, ble det igangsatt nye målinger i 15 rekkehus i desember 2024. Radonmålerne ble samlet inn fra beboerne i mars 2025, og resultatene vil bli fulgt opp når de leveres av Radonor AS.

**Økonomi**
I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Årsregnskapet viser et underskudd på kr 27.078.571.

Disponible midler utgjør ved utløpet av året kr 963.084.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

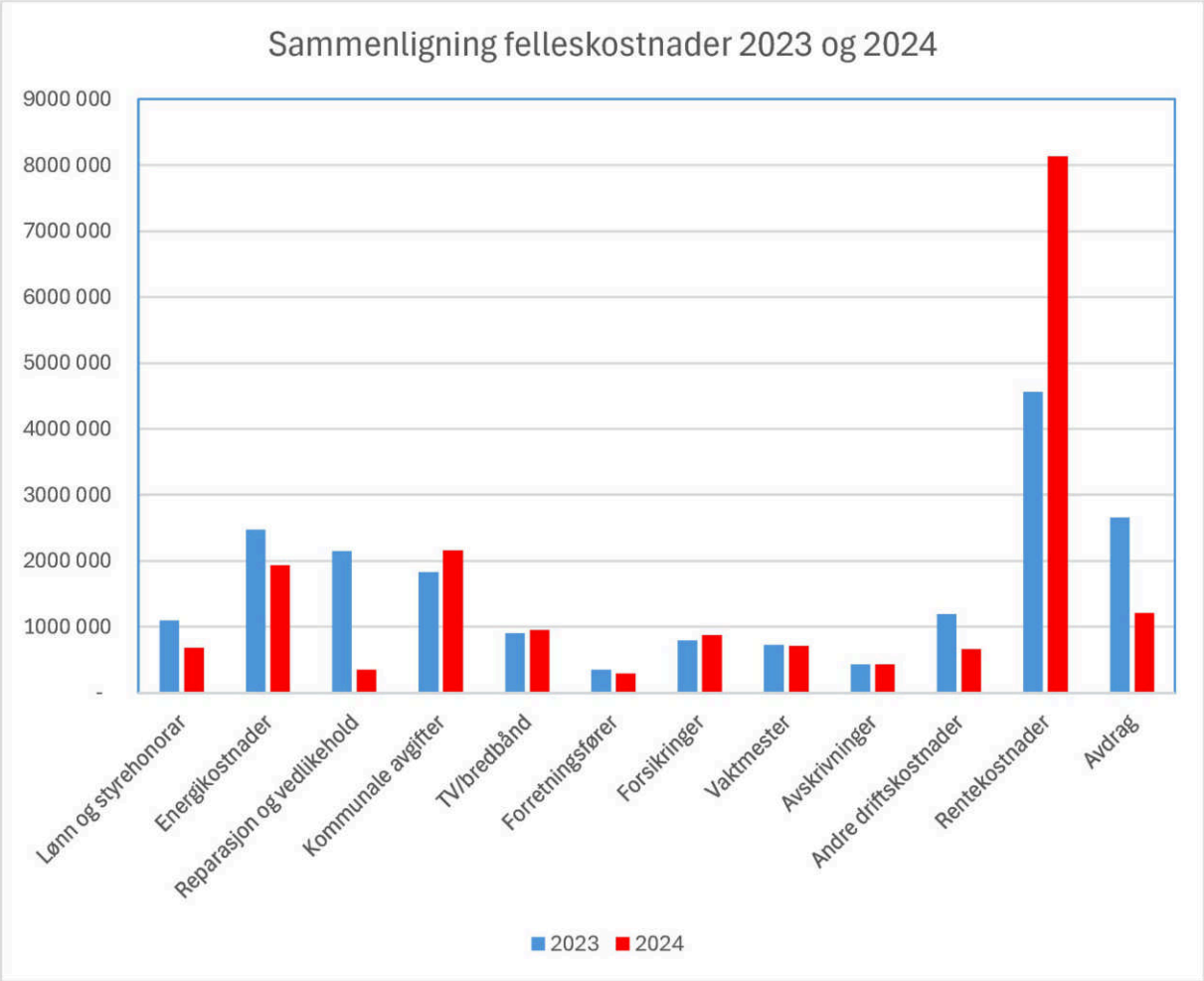
*Lån/prosjekter*

Renoveringsprosjektet ble avsluttet i mai 2024. Opptrekk langsiktig lån relatert til renovering og andre prosjekter var kr 28.600.000 i 2024.

Andre prosjekter som krevde mer ressurser:
- Levegger
- Drenering rundt nr 8-9-10

*Felleskostnader*

Stolpediagrammet under viser fordelingen av borettslagets utgiftsposter og avdrag på langsiktige lån i 2023 og 2024. Kostnader relatert til renoveringsprosjektet er ikke inkludert i oversikten. Etter overgang til individuell måling av oppvarming i 2024, bokføres kostnader relatert til fjernvarme i balansen, så posten Energikostnader er derfor negativ i resultatregnskapet for 2024. For sammenligningsformål er imidlertid fjernvarmekostnaden på kr 1.791.197 i 2024 vist som en utgiftspost i stolpediagrammet.




For øvrig vises til noter samt kommentarer under regnskapsbehandling i generalforsamlingen.

*Forsikring*
Forsikring har lenge vært en betydelig kostnadspost for borettslaget, og premien utgjorde kr 870.445 i 2024. Under renoveringsarbeidet har det blitt utført ulike brannverntiltak i rekkehusene. Både bytting av sikringsskap og radiatorer har blitt prioritert, dels med mål om økonomisk besparelse men også med mål om å forbedre mulighetene for en bedre forsikringsavtale. Til tross for disse forbedringene, har et høyt antall forsikringssaker de siste fem årene resultert i at borettslaget fortsatt vurderes som risikabelt av forsikringsselskapene. Vi forsøkte å innhente priser hos konkurrenter i høst, men ingen kunne gi oss lavere pris enn forsikringsselskapet vi har i dag grunnet fortsatt høy risiko.

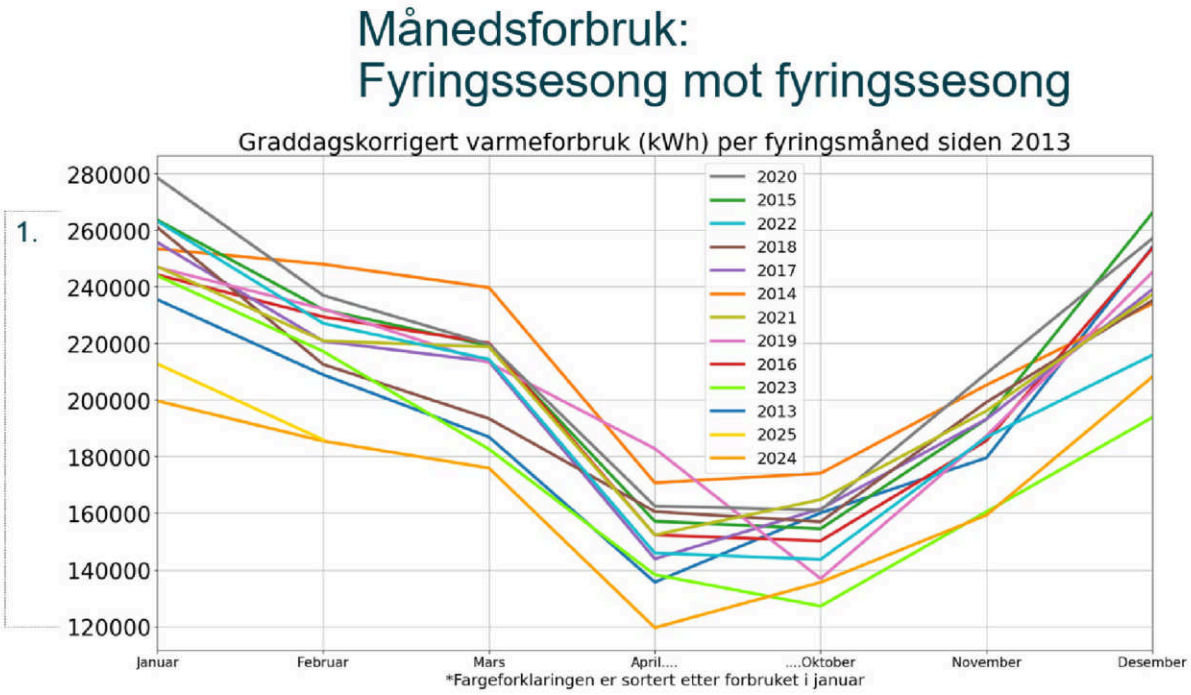
Flere av forsikringssakene som har komplisert vår forhandlingsposisjon med forsikringsselskapene har hatt sitt utspring i situasjoner hvor ansvaret lå hos andelseierne, eller der kostnaden for utbedring lå nær egenandelsgrensen. Dette har resultert i en betydelig økonomisk belastning for borettslaget.

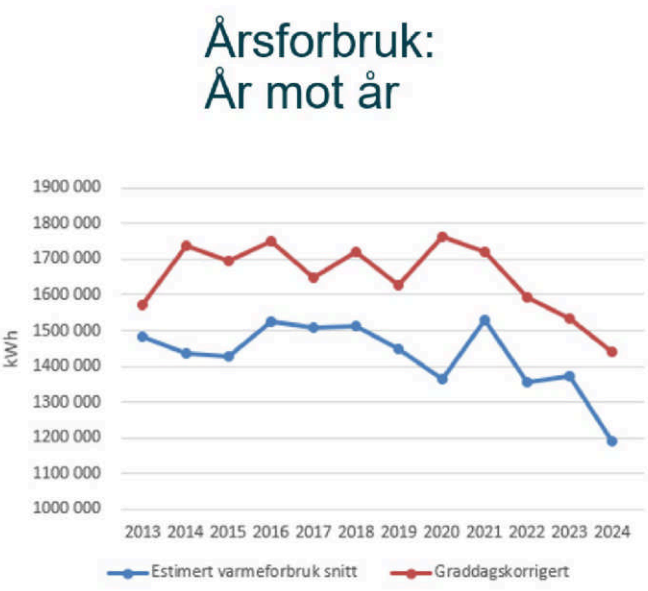
Selv om forsøkene på å få bedre forsikringstilbud i 2024 ikke har vært vellykkede, har gjennomgangen av situasjonen avdekket flere områder hvor styret kan kontrollere forsikringsutgiftene i fremtiden. Som tidligere varslet i Bertramposten, har styret nå strammet inn retningslinjene for innmelding av forsikringssaker til borettslagets forsikring. I tilfeller hvor det er tydelig at skader skyldes manglende vedlikehold hos andelseierne, eller der utbedringen av skader ville vært lav sammenlignet med egenandelen eller den antatte økningen i forsikringspremien, vil forsikringen ikke

bli benyttet. Andelseiere har ikke anledning til å melde inn skadesaker direkte til forsikringsselskapet. Eventuelle skadesaker meldt inn direkte fra andelseier vil automatisk bli avslått i Bonabo, slik at styret kan gjennomgå saken og avgjøre om det er riktig å bruke borettslagets forsikring. Gjennom disse tiltakene jobber styret aktivt for å redusere den økonomiske belastningen knyttet til forsikringskostnader som ikke bør bæres av fellesskapet, med et mål om en mer bærekraftig praksis og bedre økonomisk styring framover.

*Energikostnader*

Hafslund Oslo Celsio har gjort en analyse for borettslaget, slik de også gjorde i fjor. Først nå som fyringssesongen 2024/2025 i all hovedsak er over, vil vi kunne se gode sammenligningstall, noe vi ikke hadde på samme tidspunkt i fjor. Styret vil gjøre den foreløpige rapporten fra Hafslund Oslo Celsio tilgjengelig på bonabo.no.



*Budsjett 2025 og langtidsbudsjett*

Vi har siste 12 måneder hatt en endring i KPI på 2,6 %. I budsjettforutsetningene fra USBL er det lagt til grunn en generell økning i KPI på ca 4 %. Dette vedrører kostnader til blant annet renovasjon Oslo kommune, vaktmestertjenester, gartner, vintervedlikehold av vei, renhold, internett, driftsmaterialer og generelle driftskostnader. Forsikringspremien er varslet å øke med cirka 20 %. I budsjettforslaget til Oslo Kommune er det foreslått at vann- og avløpsavgifter økes med 18 %. Disse to postene utgjør vesentlige beløp for borettslaget og har derfor stor innvirkning på endring i felleskostnader.

Styret har gjennom hele 2024 hatt fokus på gjennomgang av borettslagets avtaler for å se på muligheten for effektivisering av driften.

1. Bytte av vaktmester – potensiell årlig besparelse på ca kr 300.000; se kommentarer under.
2. Flere tilleggstjenester hos forretningsfører USBL er avviklet – årlig besparelse på ca kr 50.000
3. Bomiljøtjeneste Securitas avviklet 31. august 2024 – årlig besparelse på ca kr 140.000
4. Administrasjon av Grendehuset avviklet per april – årlig besparelse på ca kr 176.000
5. Komprimatorbil avviklet – årlig besparelse på ca kr 100.000 (kr. 40-50.000 per gang)

Styret hadde tidlig i 2024 en grundig gjennomgang av vaktmesteravtalen med vår daværende leverandør, CFE. Til tross for møter, telefoner og flere runder med oppfølging om kvalitet og omfang av utført arbeid, oppnådde vi ikke tilfredsstillende forbedringer. Som en konsekvens av dette besluttet styret å avslutte avtalen med CFE ved utgangen av 2024. Overgangen til ny vaktmester-avtale har vært svært positiv. Den nye avtalen tilbyr ikke bare en bedre pris, men også mer verdi for pengene. Vaktmesteren utfører de samme rutinemessige oppgavene som tidligere, men nå med en mer fleksibel og behovsbasert tilnærming til arbeidet som ønskes utført. Dette gjør det mulig for styret å administrere timene på en mer effektiv måte og unngå kostbare ekstraoppdrag. Før var ikke slike oppgaver som opprydding i oppgangene, bodene, sykkelparkering og små reparasjoner en del av den faste avtalen, men ble fakturert som ekstra-tjenester. Resultatet av disse endringene er bemerkelsesverdig. Vi har allerede sett en besparelse på nesten 50% for vaktmestertjenester de første månedene i 2025, til tross for at det er utført mer arbeid enn samme periode i fjor. Den nye vaktmesteravtalen gir oss også en fleksibilitet ved at vaktmester har mulighet til å tilpasse hvilke dager han er hos borettslaget og kan endre dette på kort varsel etter behov.

I løpet av renoveringsperioden hadde beboerne tilgang til komprimatorbil to ganger i året for å kvitte seg med større gjenstander. Gitt vår nærhet til Grønmo avfallsstasjon, der beboere kan levere avfall gratis som privatpersoner, har styret konkludert med at det er mer fornuftig å prioritere borettslagets felles midler på andre, mer presserende vedlikeholdstiltak. Denne beslutningen er i tråd med tiltak som flere borettslag på Holmlia har gjennomført de senere årene. For beboere som trenger assistanse med håndtering av større gjenstander, er det mulig å arrangere dette som privat oppdrag med vår vaktmester til en fornuftig pris. Det finnes også såkalte søppel-taxier, iSekk osv man kan benytte seg av.

Gjennomgangen av avtaler gjort i 2024 der enkelte kostnadsposter i budsjettet har blitt korrigert, førte til styret besluttet å øke felleskostnadene med 4% fra 1. januar 2025. Det er fortsatt en del store kostnader relatert til oppfølging av renoveringsprosjektet, men styret mener at det er mulig å spre disse over en periode, og med god planlegging og innhenting av flere tilbud blir det mulig å begrense videre økning av felleskostnader relatert til driften av borettslaget.

Det har vært et gjentatt ønske fra andelseierne om at styret skal presentere en langsiktig prognose for utviklingen av fellesutgiftene. Styret har imidlertid vært forsiktig med å utarbeide slike prognoser, da erfaringene fra de siste fem årene under renoveringen viser at slike prognoser kan skape falsk trygghet når det gjelder den økonomiske situasjonen. Styret har likevel valgt å ta hensyn til dette

ønsket fra andelseierne og har utarbeidet en femårs-prognose med utgangspunkt i budsjett for 2025. Det er i prognosen lagt til grunn 5% generell prisstigning, dagens rentenivå og nåværende avdragsprofil på lån. Styret presiserer viktigheten av å være klar over de usikkerhetsmomenter et slikt langtidsbudsjett innebærer og tar forbehold om mulige endringer i rentesatser, kapitalbehov og prisstigning. I 2024 og 2025 har vi hatt avdragsfri periode for det største OBOS-lånet. Som vi ser av tabellen, så vil avdragene i 2026 øke med cirka 1,6 millioner sammenlignet med 2025. Det varsles pt ingen eller muligens ett rentekutt i 2026, så innvirkning på rentekostnaden vil etter prognosene bli minimale.

| | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter:** | | | | | |
| Felleskostnader | 7 702 656 | 8 087 789 | 8 492 178 | 8 916 787 | 9 362 627 |
| Renter | 8 479 263 | 8 357 293 | 8 215 113 | 8 064 918 | 7 905 917 |
| Avdrag | 951 717 | 2 544 593 | 2 823 070 | 2 973 456 | 3 128 917 |
| **Sum fellesutgifter** | **17 133 636** | **18 989 675** | **19 530 361** | **19 955 161** | **20 397 461** |
| **Sum diverse inntekter** | **533 957** | **560 655** | **588 688** | **618 122** | **649 028** |
| **Sum inntekter** | **17 667 593** | **19 550 330** | **20 119 049** | **20 573 283** | **21 046 489** |
| **Sum driftskostnader** | **7 999 387** | **8 399 356** | **8 819 324** | **9 260 290** | **9 723 305** |
| **Driftsresultat** | **9 668 206** | **11 150 973** | **11 299 725** | **11 312 993** | **11 323 184** |
| **Renteutgifter** | **- 8 479 263** | **- 8 357 293** | **- 8 215 113** | **- 8 064 918** | **- 7 905 917** |
| **Resultat** | **1 188 943** | **2 793 680** | **3 084 612** | **3 248 075** | **3 417 267** |
| | | | | | |
| **Låneopptak** | | | | | |
| **Avdrag på lån** | **951 717** | **2 544 593** | **2 823 070** | **2 973 456** | **3 128 917** |
| ***Lånesaldo 31.12.*** | **160 843 161** | **158 298 568** | **155 475 498** | **152 502 042** | **149 373 125** |
| **Tilbakeførte avskrivninger** | **428 367** | **449 785** | **472 275** | **495 888** | **520 683** |
| **Likviditetsendring** | **665 593** | **698 873** | **733 816** | **770 507** | **809 032** |
| **Akumulert likviditetsendring** | **665 593** | **1 364 466** | **2 098 282** | **2 868 789** | **3 677 821** |

Med dette langtidsbudsjettet ser beregningen av fellesutgifter for de enkelte leilighetstyper ut slik:

| Leilighetstype/år | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
|---|---|---|---|---|---|
| Liten 2-roms vaskeri | 6 312 | 6 995 | 7 195 | 7 351 | 7 514 |
| 2-roms vaskeri | 6 693 | 7 419 | 7 630 | 7 796 | 7 968 |
| Vanlig 2-roms blokk | 7 286 | 8 075 | 8 305 | 8 486 | 8 674 |
| Stor 2-roms blokk | 7 599 | 8 422 | 8 662 | 8 850 | 9 046 |
| Liten 3-roms blokk | 8 463 | 9 379 | 9 647 | 9 856 | 10 075 |
| Stor 3-roms blokk | 8 813 | 9 768 | 10 046 | 10 264 | 10 492 |
| 4-roms blokk | 9 716 | 10 769 | 11 076 | 11 316 | 11 567 |
| 4-roms rekkehus | 9 813 | 10 876 | 11 186 | 11 429 | 11 682 |

Fra 2025 er felleskostnader relatert til vann og oppvarming ikke lenger en del av ordinære felles-kostnader som vises i resultatregnskapet. Andelseiere må legge til dette beløpet for å komme frem til sum felleskostnader for sin andel.

***Styrets arbeid***

I perioden januar-desember 2024 har det blitt gjennomført totalt tretten styremøter. Møtene planlegges etter behov og de fleste av sakene behandles individuelt og fortløpende.

Den største delen av styrets tid i 2024 har blitt brukt på økonomi, vedlikehold, renoveringsprosjektet og reklamasjoner, levegger, fuktskader på nye loft, drenering, parkering og garasjer. Arbeids-mengden er svært skjevfordelt på de enkelte styremedlemmene.

I 2024 arrangerte borettslaget vår første Nabodag, som ble en stor suksess med svært godt oppmøte. Beboerne bidro med et imponerende utvalg av retter, fra bulgarsk gryte og vegetar-pai til deilige kaker, så alle fikk mer enn nok å spise. Arrangementet inkluderte også nyttig informasjon fra styret og ga beboerne en flott anledning til å bli bedre kjent med naboene sine. På grunn av den positive responsen ønsker vi å gjenta Nabodagen i 2025.

*Oppfølging av renoveringsprosjektet – fuktskader på loft i rekkehusene*

Renoveringen av rekkehusene ble ferdigstilt i mai 2024. Dette har vært en krevende periode over flere år for alle beboere, og vi gledet oss til avslutningen. Det har vært noen få små reklamasjonssaker som ble utbedret ganske raskt. Dessverre har vi også hatt noen større saker der beboere meldte om betydelig fukt på de nye kaldloftene. Beboere sendte inn de første reklamasjonene mot slutten av 2023 – begynnelsen av 2024, altså før renoveringsprosjektet ble avsluttet. DVS avslo på det tidspunktet alle reklamasjoner angående fukt på loftene. Avslagene ble begrunnet med at DVS mente å ha fått informasjon fra borettslaget om at det hadde vært mange år med fuktproblemer på takene som formentlig skulle skyldes manglende dampsperrer, fukt i skillevegger, manglende drenering osv. DVS gjorde hverken ytterligere undersøkelser eller innhentet vurderinger fra fagkyndige før reklamasjonene ble avslått.

I byggemøter i fjor vinter ytret styrets representant at styret var uenig i avslag på reklamasjon og mente at problemene måtte skyldes feil utforming av takene på loftene. Styret fikk imidlertid ikke gehør hverken fra DVS eller OBOS Prosjekt. Styret besluttet da å iverksette en omfattende gjennomgang av all dokumentasjon vedrørende renoveringen, herunder referater fra prosjekterings-møter og byggemøter, rapporter fra konsulenter gjennomført både før og under renoveringen osv. Gjennomgangen avdekket at løsningen som ble valgt for takene i renoveringsprosjektet ikke er en fullgod løsning etter dagens regelverk og anvisninger (ref. prosjekteringsmøte 8, 19. april 2023). Beslutninger fra prosjekterende og/eller utførende entreprenør i denne saken ble basert på teorier uten at disse teoriene ble underbygget med nærmere undersøkelser eller analyser av fukt-problematikk. Styret mener i denne sammenheng det også er svært kritikkverdig av OBOS Prosjekt som borettslagets profesjonelle forlengede arm å ikke rettlede borettslaget bedre i denne saken.

Mens styret jobbet med saken høsten 2024, kom det flere henvendelser fra beboere angående fukt på loftene. Styret var ikke i stand til å finne årsakssammenheng som angitt fra DVS for disse rekkehusene som meldte om fukt. DVS og OBOS Prosjekt hadde foreslått at det måtte dreneres rundt flere rekkehus uten at det var gjort konkrete undersøkelser for å underbygge at denne løsningen ville avhjelpe situasjonen. Dog var det for rekkehusene B8/B9 innhentet en nærmere analyse fra Eiendomsanalyse AS som viste en litt annen problematikk, og basert på denne ble det besluttet å drenere rundt alle vegger for B8, B9 samt endeleilighet B10 i november 2024. Styret var imidlertid forsiktige med å gå i gang med ytterligere kostbart dreneringsarbeid uten å føle oss trygge på at dette var riktig fremgangsmåte.

I det videre arbeidet besluttet derfor styret å innhente en sakkyndig vurdering fra konsulent med omfattende ekspertise på fuktproblematikk. Den rekkehusleiligheten som hadde fått avslag på reklamasjon fra DVS med beskjed om at ny drenering skulle være løsningen, ble valgt ut for kontroll. Parallelt foretok vaktmester inspeksjon av flere rekkehus, både med hensyn til fukt på loft og generell bruk av ventilasjon. Notatet styret mottok etter den innledende befaringen konkluderte med at det hverken kunne være manglende drenering eller manglende dampsperre som forårsaket fuktighet på loftet. Det kunne derimot konstateres at utlufting i tak var underdimensjonert. Basert på dette valgte styret i begynnelsen av februar 2025 å rette en felles reklamasjon vedrørende takene for alle rekkehus der styret også ba DVS å kommentere på spørsmål fagkyndig konsulent hadde stilt i sitt notat. I sin respons avviste DVS igjen at det skulle være noe feil med takene.

Mot slutten av februar fikk vi et stort væromslag. På dette tidspunktet ba styret alle rekkehus om å sjekke sine loft etter at det rekkehuset som hadde vært gjenstand for kontroll av fagkyndig konsulent i januar, hadde så mye fuktighet på loftet i forbindelse med væromslaget at det dryppet vann gjennom loftsluken og ned i etasjen under. Bilder som ble sendt til styret fra forskjellige rekkehus viste ikke bare fukt på mange av loftene, men også en klar forverring sammenlignet med hvordan loftene så ut før renoveringen. Det var alt fra ekstreme tilstander med svartmugg, ødelagte eiendeler, våt isolasjon, til våte takplater som dryppet av vann.

Styret sendte etter dette en ny henvendelse til DVS om at vi fastholder reklamasjonen vi sendte i begynnelsen av februar. Denne gangen kunne vi underbygge reklamasjonen med blant annet følgende:

- Rekkehus med påbygg og med det ny fuktsperre i etasjeskille montert av DVS, og som var drenert i 2000, har påvist kondens i loftstak
- Rekkehus der DVS og OBOS Prosjekt oppfordret borettslaget til å gjennomføre drenering snarest mulig, har kondens i loftstak, samt fått mugg flere steder i loftstak og på loftsvegger, til tross for at det høsten 2024 ble drenert rundt alle utvendige vegger
- Rekkehus som var drenert i 2000, har kondens i loftstak, samt mye mugg flere steder i loftstak og på loftsvegger
- Rekkehus hvor det i prosjekteringsmøte 8 om fuktproblematikk 19. april 2023 dokumenteres at det ikke eksisterer fuktproblemer før renoveringen, har nå kondens i loftstak
- Rekkehus som i løpet av 20 års botid aldri har hatt fuktproblemer på loftet, har nå både fukt- og muggskader på loftet

Denne henvendelsen resulterte så i et møte med DVS og prosjekterende arkitekt for å gjennomgå saken og finne en løsning. Det er etter styrets skjønn på det rene at fukt-situasjonen på loftene har forverret seg etter renoveringen. Undersøkelsene viser at man ikke i sin helhet kan legge skylden for fuktproblemene på manglende drenering eller manglende dampsperre slik DVS og OBOS Prosjekt hele veien har hevdet.

Den løsningen som i skrivende stund prøves ut, er henholdsvis å sette luftehatt på brannskille mellom leiligheter, samt i tillegg å sette luftehatt midt på taket til leilighetene. Det vil gjøres målinger for å se på effekten av de ulike tiltakene og så tas beslutning om veien videre.

I forbindelse med denne reklamasjonssaken har DVS gjennomført befaring av samtlige loft i mars 2025. Styret har mottatt rapporter med bilder fra samtlige loft. Dessverre ser det ut til at flere beboere ikke har fulgt informasjon og restriksjoner som er gitt for kaldloft. Dette påvirker dessverre også denne reklamasjonssaken negativt.

Uavhengig av at utlufting av kaldloft er underdimensjonert, så vil fullstendig utbygging av kaldloft, med tette og større gulv, hyller og lignende opplagt bidra til mindre luftsirkulasjon og med det øke risikoen for fukt og muggsopp. DVS hevder at fuktproblemer delvis kan ha blitt forårsaket av slik innredning. De beboerne dette gjelder, vil motta varsel om feil bruk av andelen og få pålegg om å fjerne disse installasjonene omgående. Dessverre kompliserer denne situasjonen styrets arbeid i saken, særlig når det gjelder utbedring av fuktskader som har oppstått i disse andelene, men kan også i verste fall påvirke andre beboere som har fulgt de angitte reglene og ikke foretatt omfattende inngrep på kaldloft.

Som beskrevet av arkitekten og kommunisert under beboermøtene, er det altså kun tillatt å oppbevare lette kasser, kofferter og lignende på selve gangbroen. Det er ikke tillatt å innrede loftet eller deler av loftet. Disse gjengis her som påminnelse til alle andelseiere:

**Bruk eksisterende kalde loft.**
Der det ikke bygges påbygg vil eksisterende loft rehabiliteres og etterisoleres. Eksisterende takstoler er kun dimensjonert for snølaster og er ikke dimensjonert for innredning av ny etasje. Det er derfor ikke lov å innrede loftet eller innrede deler av dette loft. Dette loftet skal være et uisolert loft (kaldt) med god luftsirkulasjon.
I forbindelse med rehabiliteringsprosjekt blir det levert gangbane mellom loftstrapp og ventilasjonsaggregat, og en kan sette noen lette kasser, kofferter etc på denne gangbane om en ønsker det, men det er ikke lov å sette kasser /ting direkte ut på isolasjonen. Lagring av ting eller å gå på isolasjon vil presse sammen isolasjonen og derfor redusere isolasjonens u-verdi og dette vil også kunne skade underliggende himling og diffusjonssperre. Det kun er underliggende himlingsplater som holder isolasjonen på plass.

*Solceller*

Flere beboere har etterspurt oppdateringer om inntektene fra strøm fra solceller og hvordan disse dekker/forsvarer investeringen som ble gjort. Borettslaget investerte netto kr 4.465.787 i solceller på blokkene, med forventning om at inntektene ville dekke både investeringen og de høye strømutgiftene. Lånet som finansierer solcellene, koster borettslaget eksempelvis cirka kr 190.000 i 2024 med dagens rentesats på 5,45% og hensyntatt skattelette andelseiere får via sin egen skattemelding. Solcellene er tilkoblet garasjeanlegget, og inntektene fra strømmen blir kreditert via borettslagets faktura fra PlugPay. I 2024 ble borettslaget kreditert kr. 105.977. Vær oppmerksom på at dette beløpet kan inkludere etterkrediteringer fra 2023 som kom med forsinkelse. De høyeste beløpene fra refusjon får borettslaget i månedene april, mai, juni, juli, og august, med beløp fra kr. 10. 000 til kr 19.000 per måned. Inntektene fra solceller dekker med dagens rentenivå ikke kostnadene ved investeringen. For noen år tilbake da rentenivået lå på cirka 1,5% ville regnestykket ha gått i pluss.

*LUNOS*

En stikkprøvekontroll av 10 leiligheter høsten 2023 viste at LUNOS hadde feil programmering på styringspanelene. Som følge av dette ble det besluttet at Lavenergisystemer skulle utføre en kontroll av samtlige leiligheter og rekkehus i borettslaget for å omprogrammere styringspanelene. Etter dette har det ikke kommet noen flere henvendelser og klager angående LUNOS. Styret anser det derfor ikke nødvendig med ytterligere tiltak.

*ISTA - individuell måling av varme og varmtvann*

Fra 1. november 2023 innførte borettslaget individuell varmemåling. Da vi ikke hadde referansedata for leilighetene, ble a konto-beløp første året basert på fordelingsbrøk. Mange beboere har vært spente på hvordan individuell måling ville slå ut på kostnaden sammenlignet med betaling etter fordelingsbrøk. Etter at avregning for den første 12-månedersperioden er mottatt, kan vi presentere generelle trender for oppvarmingsbruk i borettslaget.

Tabellen under viser gjennomsnittskostnaden for individuell oppvarming i perioden 1. november 2023 til 31. oktober 2024 for henholdsvis leilighet i blokk og rekkehus. Som en kuriositet er det lagt inn sammenligningstall for hvordan kostnaden ville ha sett ut dersom fordelingsbrøk fortsatt var lagt til grunn.

| *Tall i hele kroner* | Etter fordelings-nøkkel | Etter individuell måling |
|---|---|---|
| **Gjennomsnitt blokk** | *4 909* | *5 048* |
| **Gjennomsnitt rekkehus** | *5 064* | *4 904* |
| **Per kvm blokk** | *61* | *62* |
| **Per kvm rekkehus** | *56* | *54* |

Som det fremgår av tabellen, har individuell måling ført til et skift mellom blokker og rekkehus, der blokkene nå har en høyere gjennomsnittskostnad per andel enn rekkehusene. Per kvadratmeter har blokkene en høyere gjennomsnittskostnad enn rekkehusene både før og etter at individuell måling er tatt i bruk.

Basert på avregningen per oktober 2024 er á konto justert for alle andeler der dette var nødvendig fra april 2025. Det vil alltid være usikkerhetsmomenter som endringer i kWh-pris og forbruk som kan føre til større avvik enn forventet i kommende perioder.

*Varmestyring*

Etter en samlet klage fra andelseierne i B63-64, startet vi 2024 med reklamasjoner på varmestyringen i REZBUILD-blokkene. Beboerne klaget over at styringen ikke fungerer, og at radiatorene enten er varme eller kalde. VVS Gruppen kontaktet beboerne som klaget, og gjennomførte en kontroll av varmestyringen. Kontrollen konstaterte at feilene skyldtes utladede batterier. Andelseierne ble informert om behovet for lading. Det har ikke kommet flere klager angående varmestyringen i REZBUILD-blokkene, frem til en nylig hvor en andelseier klaget over varmestyringen i relasjon til fakturaen for oppvarming.

Det var også en del klager på varmestyringen xComfort fra både blokk- og rekkehusbeboere. Alle feilene skyldtes enten utladede batterier eller manglende innstillinger i appen. Styret har brukt betydelige ressurser på å veilede beboerne og hjelpe dem med å sette opp appen for varmestyringen. Det er også observert at enkelte beboere har misforstått hvordan smart varmestyring fungerer, og har klaget på kalde radiatorer når varmen i leilighetene var iht innstilling i app. Det har blitt forklart at når romtemperaturen når det nivået som er satt i appen, deaktiverer varmestyringen oppvarming for å spare energikostnader.

Avslutningsvis er det viktig å presisere at vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende termostater er andelseierens ansvar. Nå som innkjøringsperioden er over, vil det ikke bli rekvirert rørlegger på fellesskapets regning om beboerne har problemer med bruk av radiator eller termostater. Styret oppfordrer beboerne til å følge veiledningen som er publisert på borettslagets nettside eller eaton.com. Beboerne kan også velge å engasjere en rørlegger eller vaktmester på egen hånd og dekke kostnadene for dette selv.

*Grønt*

Det ble gjennomført to dugnader i 2024, hvor beboerne bidro med mye innsats for å gjøre de grønne områdene hyggelige. Det er imidlertid fortsatt mye rom for forbedring, men dette vil kreve betydelige kostnader. Det må gjøres en vurdering av hvilke tiltak som skal gjennomføres etter at det siste rundt renoveringen er fullført.

Styret så også dugnad som et område hvor det var rom for kostnadsbesparelser. Tidligere ble CFE leid inn for å bistå med forskjellige oppgaver som bortkjøring av grøntavfall og tømming av kompost. Dette resulterte i ekstra kostnader fra cirka kr 10.000 til kr 85.000 per dugnad. I 2024 prøvde styret ut en ny ordning der vi bestilte en container for grøntavfall. Leien, inkludert bortkjøring av avfallet,

kostet totalt kr 4.161. Ordningen fungerte helt fint og grunnet betydelig besparelse vil denne praksisen videreføres ved fremtidige dugnader. Vår fleksible vaktmester vil også bidra i forbindelse med dugnader.

*Grendehus Øst*

Det ble i begynnelsen av 2024 klart at utleien av Grendehuset hadde fått redusert omfang og inntektene var ikke lenger tilstrekkelige til å dekke lønnskostnadene borettslaget hadde for administrasjon av Grendehuset. Det ble besluttet å avvikle de ansatte som hadde ansvar for administrasjon av Grendehuset med virkning per 30. april 2024, og administrasjon er etter dette styrets ansvar. Samtidig ble en beboer som driver virksomhet innen renholdsbransjen engasjert på timebasis for å utføre vask etter behov når leietakere har betalt for å få dette utført etter leie. Grendehuset fikk også en grundig nedvask etter at DVS var ferdige med renoveringsprosjektet hos oss.

*Trafikk, parkering og ladeplasser for el-biler*

Borettslaget har i alt 56 parkeringsplasser til utleie på utearealene. 4 plasser er leid ut til Åsbråten legegruppe (pasientparkering) og 9 plasser er leid ut til Oslo kommune (barnehagene). Disse plassene leies ut for kr. 400 pr. mnd. Resten av plassene leies ut til andelseiere.

Som et resultat av en omfattende gjennomgang av parkeringssituasjonen sommeren 2024, har styret klart å inngå flere nye leieavtaler for parkeringsplasser. Det totale antallet utleide plasser har økt med 12 plasser i 2024, og vi har fortsatt 13 ledige plasser tilgjengelig for utleie til beboerne.

Styret har også vurdert utleiepriser i Holmlia-området og sammenlignet med andre borettslag. Ved utgangen av 2024 ble det besluttet å justere utleieprisen fra 200 kr til 300 kr, hvilket gir borettslaget en økt inntekt på kr 36.000 per år med dagens antall utleide plasser. Disse midlene vil gå til vedlikehold av parkeringstjenestene, inkludert snømåking, parkeringsservice og skilting.

I 2024 ble en digital løsning for registrering av gjesteparkering implementert. Dette systemet, som allerede er utbredt blant borettslag i nærområdet, har gitt bedre kontroll over parkeringsutnyttelse og kapasitet for gjesteparkering. Tidligere utfordret uregistrert parkering fra nabo-borettslag eller beboernes firmabiler på gjesteparkeringsplass vår kapasitet. Den digitale løsningen gir nå mer effektiv administrasjon og slike problemer anses nå som løst.

En ytterligere forbedring er innføringen av Parqio-løsningen for garasjeadgang. Overgangen har vært smidig, med unntak av noen enklere tilfeller hvor beboere glemte å registrere seg. Denne løsningen forenkler tilgang for beboere, eliminerer behovet for fysiske nøkler eller dyre portåpnere, og gir styret bedre kontroll over garasjeadgangen. Tradisjonell nøkkelbruk og manuell portåpning kan fortsatt benyttes. Nødåpning av garasjeporter manuelt med å trekke i kjettingen er fortsatt mulig, og det forutsettes at beboere er kjent med hvordan dette gjøres.

Borettslaget har tilrettelagt for elbillading gjennom Easee-ladere, som beboerne kan bestille fra Lysglimt Elektro AS. Strømmåling er individuell, og beboerne har avtale med PlugPay. Vi har fortsatt 10 eldre elbilladere, hvorav 5 er i bruk. Disse kan ikke måle strøm individuelt og beboere betaler 400 kr per måned. Planen er å utfase disse snart for å sikre korrekt fakturering etter forbruk.

Videre er det avdekket en svakhet med eldre EVlink-ladere, som kan overbelaste strømnettet når de brukes ved full effekt. Dette fører til strømbrudd i garasjene. Sammen med Lysglimt Elektro AS vurderes det å begrense ladekapasitet på disse laderne. Hvis problemet ikke løses, blir det nødvendig å fjerne EVlink-laderne for å unngå fremtidige problemer med strømbrudd.

En grundig gjennomgang av dokumentasjonen for garasjene avdekket en viktig tilstandsrapport fra 2021 som beskriver vedlikeholdsbehovene for garasjeanleggene. Undersøkelsen rapporterer om et akutt behov for rehabilitering, da det er påvist høye kloridverdier på 11 av 13 teststeder fordelt på alle de fire anleggene. Rapporten fremhever omfattende armeringskorrosjon som har ført til betydelige skader på veggskiver og søyler, samt noe begrenset påvirkning på langvegger. Konklusjonen indikerer et presserende behov for tiltak for å reparere skader og forhindre ytterligere forverring.

Styret har vært helt ukjent med at denne rapporten finnes frem til nå nylig og vi har heller ikke klart å finne informasjon om hvordan tidligere styre vurderte denne rapporten i 2021 ettersom saken ikke ser ut til å ha vært behandlet i styremøter, og det er tydelig at ingen av de foreslåtte vedlikeholdstiltakene har blitt iverksatt. Styret vil i samarbeid med sakkyndig vurdere rapportens funn og utforske alternative nødvendige vedlikeholdsløsninger. I tillegg planlegges det hvordan disse eventuelle tiltakene kan budsjetteres og utføres uten å påføre borettslaget ytterligere gjeldsbelastninger.

*Bertramposten*

Bertramposten er styrets måte å formidle informasjon til alle andelseiere på. Det er derfor viktig at denne blir lest og at informasjonen blir gitt videre til andre i husstanden. Informasjon gitt gjennom Bertramposten anses som gitt til alle andelseiere. I styreperioden 2024 ble det utgitt 7utgaver av Bertramposten. Bertramposten blir utgitt ved behov. For å begrense bruk av ressurser, sendes Bertramposten digitalt via Bonabo. Kun beboere som har reservert seg mot digital kommunikasjon får en papirversjon lagt i postkassen sin.

I 2024 benyttet styret mer elektronisk kommunikasjon for å formidle viktig informasjon til beboerne gjennom Bonabo. Det er lovende å se en kontinuerlig økning i antall beboere som bruker Bonabo aktivt og følger oppslag som gis ut av styret. Derfor oppfordrer styret alle beboere til å registrere seg som mottakere av elektronisk kommunikasjon på Min side hos USBL (https://usbl.bbl.no/minside/profil) og å oppdatere sin kontaktinformasjon.

*TV og internett*

Borettslaget har FLEX avtale med Telia som gir beboerne muligheten til å velge mellom tre alternativer: kun TV, kun bredbånd eller både TV og bredbånd. Endringer kan gjøres ved å logge inn på Telia.no eller kontakte kundeservice.

***Styrets planer for 2025***

I tillegg til ordinær løpende drift har borettslagets styre utarbeidet en plan for 2025 med noen helt nødvendige oppgaver:

- Den økonomiske situasjonen er anstrengt, og for om mulig å hindre ytterligere økning i felleskostnader, må styret finne besparingsmuligheter og iverksette økonomiske tiltak der det er mulig.

- Som nevnt tidligere i årsmeldingen, har styret over lengre tid jobbet med reklamasjon knyttet til fukt i rekkehusenes loft. Det er nå avgjørende å finne en løsning som sikrer tilstrekkelig utlufting på takene. Ansvarsforholdene må også avklares, da utbedring av utlufting og skader kan medføre store kostnader. Det er viktig å notere seg at taket ble prosjektert og levert av entreprenøren, mens borettslaget engasjerte OBOS Prosjekt for å sikre at arbeidet ble utført i henhold til kartlagt vedlikeholdsbehov og gjeldende byggtekniske forskrifter.

- Videre må dreneringsbehovet i borettslaget undersøkes, og det må sikres at beboerne følger reglene for markterrasser/plattinger, som krever at vannet ledes bort fra veggen ved utbygging. Til tross for tidligere varsler i Bertramposten, viser høstens inspeksjon at flere beboere fortsatt ikke følger disse reglene, noe som kan føre til fuktskader på rekkehusene. Dette vil bli fulgt tett opp i første halvdel av 2025.

- Arbeid med garasjerapporten og planlegging av nødvendig vedlikehold.

- Veien gjennom borettslaget er en kommunal vei, men på grunn av manglende dokumentasjon fra 1980-tallet er dette ikke formelt avklart. Ansvar for vinterdrift og vedlikehold av veien har variert over tid, men borettslaget har de siste årene tatt på seg oppgaven, med de kostnader dette medfører. Dette avviker fra andre borettslag som har tilsvarende vei gjennom sine borettslag. Problematikken ble belyst igjen i 2020 under omregulering av borettslaget, men ble deretter lagt til side. Styret mener nå at borettslaget ikke har råd til å fortsette med drift av kommunal vei, og vil arbeide for å få dette avklart så snart som mulig.

***Avsluttende kommentarer fra styret***

2024 har vært et økonomisk utfordrende år både for borettslaget og enkelte beboere, og det har vært et år med stort arbeidspress for styret. Med tanke på all den tiden som legges ned på styrearbeid til det beste for fellesskapet, så er det skuffende når det rettes åpen, men grunnløs kritikk fra enkelte beboere både på e-post og i det offentlige rom. Det er opplagt at disse ikke har forstått at den største økningen i kostnader skyldes den omfattende renoveringen av borettslaget som ble igangsatt for seks år siden, samt den vesentlige renteøkningen som har vært siden da. Videre at det tidvis kan være på sin plass både å stramme inn eksisterende regler og rutiner, og at det kan være behov for å fornye seg. Styret ser på dette som en del av den naturlige endringsprosessen i borettslaget, og i hver sak vi har jobbet med, så har felleskapets behov blitt prioritert fremfor å gi fordeler til enkelte beboere eller beboergrupper. Vi håper at flere etter hvert vil se verdien av tiltakene som er igangsatt og den jobben som skal gjøres fremover.

Til slutt ønsker vi å takke alle beboere i Bertramjordet for deres gode samarbeid, bidrag og tålmodighet i løpet av denne perioden.

# Vedlegg 1

Forslag til Generalforsamling 7. april 2025 i Bertramjordet Borettslag

Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017 (https://usercontent.one/wp/www.bertramjordet.no/wp-content/uploads/2018/12/Husordensregler-Regler-for-disponering-av-fellesomr%C3%A5dene-i-Bertramjordet-borettslag.pdf?media=1662741088 )

**Bakgrunn:**

Da teksten ble vedtatt på generalforsamlingen i 2017 var det for å sikre at det var rettslig dekning for at styret faktisk har mulighet for å justere hagegrensene, hvis det oppstår behov for det av sikkerhets- eller utviklingsmessige årsaker. Teksten er ment som et styringsredskap for borettslaget, der styret tar utgangspunkt i disse for å ta avgjørelser om uteplass.

Dessverre er ikke teksten tilpasset virkeligheten, og i praksis er, hvis ikke alle, så nesten alle, rekkehus i strid med den teksten som står der i dag (min utheving):

---

Eksisterende tekst:

*Følgende kan settes opp med godkjenning av styret:*

- *Gjerde mot vei, maks høyde 90 cm. Styret kan etter søknad godkjenne høyde på inntil 150 cm hvis det foreligger spesielle grunner for dette.*
- *Levegg, maks høyde 180 cm, maks lengde 5 meter*
- *Mindre forstøtningsmurer, maks høyde 1 m, avstand fra nabogrense min. 1 meter*
- *Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)*
- ***Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks. 50 cm over terreng***

---

Lenge før teksten ble lagd, da borettslaget ble opprettet, ble det, for eiers egen regning, oppført terrasser bak nesten alle rekkehusene. De er alle laget så de passer med de faste vegger og er typisk 2,5m dype. Ettersom alle rekkehusene er ca. 7m brede, ble de alle på i underkant av 25 m2. Men teksten i vedtaket sier at terrasser ikke skal være mer enn 15m2 – noe som i praksis medfører at alle terrasser *over natten* ble for store. **Legg merke til at dette størrelseskrav også gjelder terrasser i hagen til første etasje i leilighetene.**

Dette betyr i praksis at dersom en beboer av ulike årsaker må fjerne terrassen, kan man ikke lovlig bygge den opp igjen som den var.

I korrespondanse med styret om dette, er det også kommet frem at det kan bli problematisk hvis man godkjenner de terrassene som fins, fordi det da vil bli en del av borettslaget og det vil koste for fellesskapet hvis noe da skal fjernes.

Jeg foreslår derfor å **endre grensen for styrets godkjenning til 25m2** og **tilføye et avsnitt** som tydelig forteller **hvem som har ansvaret** for området:

---

Ny tekst:

*Følgende kan settes opp med godkjenning av styret:*

- *Gjerde mot vei, maks høyde 90 cm. Styret kan etter søknad godkjenne høyde på inntil 150 cm hvis det foreligger spesielle grunner for dette.*
- *Levegg, maks høyde 180 cm, maks lengde 5 meter*

- *Mindre forstøtningsmurer, maks høyde 1 m, avstand fra nabogrense min. 1 meter*
- *Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)*
- ***Oppbygget terrasse på inntil 25 m2, maks. 50 cm over terreng***

***Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.***

---

Størrelsen på terrasser som er *mindre* enn 50cm over terreng er opp til oss i borettslaget. Plan- og bygningsetaten krever godkjenning på terrasser som er over 50cm over bakken. Denne typen terrasser er ikke nevnt i husordensreglene.

I tillegg er teksten formulert litt uheldig når det gjelder disponering av område. Den aktuelle teksten er slik (min utheving):

---

Eksisterende tekst

> *Styrets praktisering av reglene for eksklusiv bruksrett*
>
> *Siden borettslaget var nytt har det blitt praktisert en ordning med at beboere på bakkeplan har fått opparbeide hage og gjerde inn et mindre uteområde utenfor boligen, uten at dette var hjemlet i vedtektene. Ut fra oppdatering av vedtektene høsten 2017 har denne praksisen nå fått en juridisk forankring. Vedtektsendringen innebærer ingen nye rettigheter for andelseierne ut over gjeldende praksis.*
>
> - *Det er styret som tar beslutning om størrelsen på den delen av fellesarealet som andelseieren kan gis eksklusiv disposisjonsrett for innenfor rammene som gis i dette dokumentet. Søknader om eksklusiv bruksrett som antas å ligge utenom styrets fullmakter avgjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall.*
> - ***Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.***
> - *Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.*
>
> ***I de fleste tilfellene er det området andelseier kan gis adgang til å disponere naturlig avgrenset ut mot vei, eller ved et naturlig grenseskille mot nabo**. I tvilstilfeller, hvor flere andelseiere kan være interessenter til samme område, skal alle få disponere et tilnærmet like stort område. Det skal også settes av plass til å ferdes mellom husene, se foregående punkt. […]*

---

De to seksjoner er tydelig i konflikt; der det er vesentlig mer enn 4m fra hus til «naturlig grenseskille» blir det opp til styret å vurdere om de ønsker å legge den ene eller den andre formulering til grunn. I korrespondanse har styret gitt signaler om at de ønsker å styre etter grensen på 4m – noe som igjen vil medføre en del utfordringer for de eksisterende anlagte hager.

Jeg foreslår derfor å justere teksten så den passer med virkeligheten:

---

Ny tekst

> *Styrets praktisering av reglene for eksklusiv bruksrett*

*Siden borettslaget var nytt har det blitt praktisert en ordning med at beboere på bakkeplan har fått opparbeide hage og gjerde inn et mindre uteområde utenfor boligen, uten at dette var hjemlet i vedtektene. Ut fra oppdatering av vedtektene høsten 2017 har denne praksisen nå fått en juridisk forankring. Vedtektsendringen innebærer ingen nye rettigheter for andelseierne ut over gjeldende praksis.*

- *Det er styret som tar beslutning om størrelsen på den delen av fellesarealet som andelseieren kan gis eksklusiv disposisjonsrett for innenfor rammene som gis i dette dokumentet. Søknader om eksklusiv bruksrett som antas å ligge utenom styrets fullmakter avgjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall.*
- ***Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.***
- *Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.*

---

Kort sagt, endringene i dette forslaget får husordensreglene og tillegget til vedtektene i tråd med hvordan borettslaget faktisk er bygget. De sikrer at andelseierne er personlig ansvarlig for sin egen hage og terrasse, og **vi gjør samtidig alle de eksisterende terrasser lovlige igjen, så man kan få lov å bygge dem på nytt hvis de blir tatt ned. Vi får også klarhet i hvor hagegrensene går.**

**Forslag til endring:**

Teksten

> «***Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks. 50 cm over terreng***»

endres til

> «- ***Oppbygget terrasse på inntil 25 m2, maks. 50 cm over terreng***
>
> ***Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.***»

Teksten i punktet

> «***Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.***»

endres til

> «***Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.***».

Forslagsstiller: Thomas Arp, Bertramjordet 8

Vedlegg 2

Oslo 20.10.2024

# Bertramjordet Borettslag.

## Vurdering av gjerder satt opp mellom 39 til 43 og 4 til 10.

**Oppdraget:** Norsk Brannvern er bedt om å vurdere oppsetting av gjerder mellom lavblokkene med hensikt på brannsikkerheten og rømning.

**Krav.** Mellom blokkene skald et være en avstand på minimum 8 meter, dersom veggene ikke har en brannmotstand på minimum EI 120 a. (to timers gjennombrenningstid og bærende konstruksjon). Yttervegger i trehus har ikke denne brannmostanden, og avstanden mellom dem skal derfor være minimum 8 meter.
Gjerder med høyde over 1, 5 meter er søknadspliktige etter bygningsloven. Dette for å både ivareta estetiske hensyn og branntekniske hensyn.

**Beskrivelse:** Mellom de to lavblokkene er det satt opp en del trekonstruksjoner, plattinger og gjerder. Det er ikke laget porter / åpninger i gjerdene, og noen av dem er høye.
Store trekonstruksjoner som her, må ansees som en del av byget og gjør at avstandskravet ikke er oppfylt. Brann vil lett kunne smitte via trekonstruksjonene. Det er også viktig at rømningsforholdene ivaretas. Som det framgår av bildene, er det ikke noen åpninger i gjerdene og dette vil kunne hindre rømning.

**Konklusjon:**
De utførte tiltakene vil delvis kunne øke spredningsfaren ved brann og delvis hindre effektiv rømning til sikkert område. Dette gjelder først og fremst gjerdene.
Når det er tiltak som involverer flere i en boligsammenslutning, er det viktig at alle tar del i prosessen. Når det gjelder søknadspliktige tiltak, kan boligsammenslutningen sende en søknad felles – rammesøknad- og dermed får alle de samme estetiske, byggetekniske og brannmessige kravene å forholde seg til.
Når det gjelder mindre tiltak som ikke er søknadspliktige kan det være lurt å forankre dette i årsmøte / generalforsamling slik at alle beboere har muligheter til å bli hørt. En sikrer da også en mer helhetlig utforming og brannhensyn kan ivaretas felles for alle.

Uno Henriksen
*Uno Henriksen*
Fagansvarlig / RiBr

Norsk Brannvern AS
32 27 35 28| post@norskbrannvern.no







Norsk Brannvern AS
32 27 35 28| post@norskbrannvern.no

# Vedlegg 3

**6. Valg**

**Sittende styre består av:**

**Styreleder, Heidi Sønsthagen**

**Styremedlem, Simona Bernotaite**

**Styremedlem, Mariiana Evgenieva**

**Varamedlem, Samiha Nejmi**

**Varamedlem, Marina Dragonetti**

Viser til borettslagets vedtekter, 8-1 Styret (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

**6.1 Valg av to medlemmer til styret**

Valgkomiteen sende ut sin innstilling. Det skal velges to styremedlemer i borettslaget for perioden 2025-2027. Disse er innstile til styret valg :

**1- Simona Bernotaite**

Mitt navn er Simona Bernotaite, og jeg har vært beboer i Bertramjordet borettslag siden 2018 og styremedlem siden 2023. Gjennom denne perioden har jeg jobbet hardt for å ivareta og forbedre vårt fellesskap, først og fremst økonomisk. Mitt hovedansvar har vært å følge opp siste delen av renoveringsprosjektet, både når det gjelder daglig oppfølging og mer komplekse reklamasjonssaker som fuktproblemer i rekkehusene. Videre har jeg hatt ansvar for koordinering med vaktmestre og andre leverandører i borettslagets drift. En av mine viktigste prinsipper som styremedlem har alltid vært å få mest mulig ut av våre ressurser. Jeg har aktivt jobbet for å innhente flere tilbud og vurderinger, samt planlagt nøye for å unngå kollisjoner mellom kostbare prosjekter. Dette har hjulpet oss med å holde utgiftene nede, noe som er viktig for fellesskapets økonomiske situasjon. Det siste året har jeg i tillegg, med hjelp fra varamedlem Samiha Nejmi, hatt ansvaret for administreringen av grendehuset. De siste to årene har vært intensive, men har også gitt meg verdifull erfaring og innsikt i borettslagets situasjon. Det er fortsatt mye arbeid som må gjøres for å styrke borettslagets økonomi og kvalitet. Jeg er motivert til å fortsette dette arbeidet og håper å få muligheten til å bidra videre som styremedlem. Takk for tillit og støtte.

**2- Øzgur Kahvci**

Jeg heter Øzgur og bor i et rekkehus. Jeg er 33 år gammel, født og oppvokst i Bertramjordet borettslag, og stiller til valg som styremedlem. Helt siden tenårene har jeg ønsket å bidra til økt trivsel og gjøre borettslaget til et bedre sted å bo for alle. Gjennom årene har jeg opparbeidet meg kunnskap og erfaring fra ulike områder i livet – både gjennom skole og arbeid. Dere har kanskje sett meg som avisbud for Norpost, hvor jeg gikk rundt med avistrallen på kveldene. I tillegg har jeg jobbet i butikker, kiosker, som gründer og som sykepleier på sykehjem. Jeg har også studert sykepleie i to år ved Diakonhjemmet.

Jeg ønsker å bidra til en mer progressiv og produktiv utvikling av borettslaget vårt. Mitt mål er å forenkle arbeidsmengden, styrke økonomien og sikre en stabil og bærekraftig fremtid for oss alle. Jeg håper på et godt samarbeid, slik at jeg kan dele min kunnskap og bidra med både hode og hender på best mulig måte. På forhånd takk for tilliten!

**6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

Samiha Nejmi

☐ Eget oppmøte

☐ Fullmakt

**REGISTRERING**
Fylles ut og leveres på møtet, generalforsamling i Bertramjordet borettslag 07.04.2025

Vennligst bruk blokkbokstaver:

Eiers navn: Adresse:

Selskapets navn: Bertramjordet borettslag

Andel nr.:

Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen eller årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Eier kan, i henhold til selskapets vedtekter, møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsseddel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver på møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

**FULLMAKT**
Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig)
fullmakt til å møte og stemme på ekstraordinær generalforsamling 07.04.2025.

_____(sted), den _____ 2025

Underskrift

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bertramjordet Borettslag mandag 07.04.2025 kl. 19:00 - Bertramjordet 25 (Grendehus Øst).

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

### 1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Eva Johanne Johnsen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:**
Antall fremmøtte med stemmerett: 64
Antall fremlagte fullmakter: 18

Totalt: 82

Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Revisjonsberetning ble fremlagt på generalforsamlingen. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding (styrets arbeid) 2024

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:**
Styrehonorar på kr. 420.000,- godkjennes

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 420.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Forslag til endring av husordensreglene vedtatt 21. september 2017

**Forslag til vedtak:**

Teksten i husordensreglene
«*Oppbygget terrasse på inntil 15 m2, maks. 50 cm over terreng*»
endres til
«*Oppbygget terrasse på inntil 25 m2, maks. 50 cm over terreng Eierskap og forvaltning av slike elementer hviler utelukkende på den enkelte andelseier. Borettslaget har ikke ansvar for å vedlikeholde eller gjenoppbygge dem.*»

Teksten i punktet

«*Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.*»

endres til

«*Andelseierens uteområder skal som utgangspunkt følge de grensene som er fastlagt ved borettslagets opprettelse.*».

**Vedtak:**
Flertallskrav: 2/3

Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer for: 44
Antall stemmer mot: 31
Antall blanke stemme: 5

### 5.2 Sak vedrørende terrasse

**Forslag til vedtak:**
Jeg ønsker å få beholde terrasse på 23 m2 slik den står, og å få bygge rekkverk rundt etter TEK17 og som tilfredsstiller regler for disponering av fellesområder. Jeg vil samtidig rette spørsmål om søknadsplikt, hvilke krav som gjelder og innhente evt nødvendige tillatelser hos PBE mht terasse og plan om rekkverk.

**Vedtak:**

Saken ble trukket før generalforsamlingen og derfor ikke behandlet.

## 5.3 Drivhus

**Forslag til vedtak:**
Vi håper at både styret og andre beboere vil støtte oss i å drive en produktiv og bærekraftig hobby som kan bidra til trivsel og utveksling av erfaringer og kunnskap med en rekke beboere som interesserer seg for dyrking av både frukt, grønnsaker og blomster.

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 54
Antall stemmer mot: 21
Antall blanke stemme: 2

## 5.4 Individualisert nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån) – sak 5.4a), 5.4b) og 5.4c)

**Forslag til vedtak:**
Borettslaget inngår avtale med USBL om etablering av IN-ordning

- Åpne to ganger i året for store nedbetalinger
- hvis det kommer med store kostnader, vurdere å ha minimum beløp, eller en liten "additional" kostnad for de som vil det

Generalforsamlingen vedtar å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for borettslaget, forutsatt at dette godkjennes av långiver. Styret får fullmakt til å:

1. Forhandle med långiver om etablering av IN-ordning.
2. Utarbeide nødvendige retningslinjer for implementering.
3. Informere beboerne om praktisk gjennomføring. Vi ber generalforsamlingen stemme over dette forslaget.

**Vedtak:**

Det ble vedtatt å etablere IN-ordning.
Det ble avgitt 45 stemmer for og 32 stemmer mot.

Det ble presisert i generalforsamlingen at vedtaket gjelder IN-ordning på ett lån, "det store lånet", som per dags dato har lånenummer 98208274562 og en størrelse på 107.600.000,-

## 5.5 Sykkelboden

**Forslag til vedtak:**
Få tilbake Sykkelboden våres. De på Nedre tun har hatt sykkelbod i flere år.

**Vedtak:**

Forslaget ble ikke vedtatt.

## 5.6 Husdyr

**Forslag til vedtak:**
Søke om å få lov å ha husdyr!

**Vedtak:**

Forslaget ble ikke vedtatt.

## 5.7 Parkeringsregler

**Forslag til vedtak:**
Jeg ønsker at forsamlingen stemmer over endringer på parkeringsregler som bli innført i høst 2024. Beboerne fra Bertramjordet Borettslaget må kunne parkere opp til 2 timer daglig på ledige Parkeringsplasser. Det må finnes en løsning, helst uten å melde om i appen og uten å leie, betale eller be om godkjennelse fra styret eller parkeringsvakter. Videre skal det blir slutt på den 7 dagers karanteneregel.

**Vedtak:**

Forslaget ble ikke vedtatt.

### 5.8 Individuell måling av varmt vann

**Forslag til vedtak:**
Rekkehusene 44-56 får tilbakebetalt forskjellen mellom tilsvarende leilighet (Lunos eller balansert) og ens egen leilighet.

**Vedtak:**

Forslaget ble ikke vedtatt.

### 5.9 Refusjon balansert ventilasjon

**Forslag til vedtak:**
Vi forventer at styret tilbakebetaler den resterende delen av refusjonsbeløpet og annullerer den kontrakten vi ble tvunget til å signere.

**Vedtak:**

Forslaget ble ikke vedtatt.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges én eller to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Se valgkomiteens innstilling (Vedlegg 3)

**Vedtak:**

Valgt ble: Simona Bernotaite for 2 år.
Valgt ble: Øzgur Kahvci for 2år.

### 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Samiha Nejmi for 1 år.
Valgt ble: Izabella Agnieszka Adamska Mouritzen for 1 år.
Valgt ble: Eva Johanne Johnsen for 1 år.

### 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Vedtak:**

Styret velger selv delegat.

### 6.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**

Valgt ble:

Dragana Kovacevic
Ashraf Jamal Al-Khadra
Marina Dragonetti

Nytt styre består av:

Styreleder: Heidi Sønsthagen
Styremedlem: Mariiana Evgenieva Alknes
Styremedlem: Simona Bernotaite
Styremedlem: Øzgur Kahvci
Varamedlem: Samiha Nejmi
Varamedlem: Izabella Agnieszka Adamska Mouritzen
Varamedlem: Eva Johanne Johnsen

# Protokoll for Bertramjordet Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Aleksander Wærenskjold (sign.) | 09.04.2025 |
| Protokollvitne | Eva Johanne Johnsen (sign.) | 09.04.2025 |

# Vedtekter

## for

## Bertramjordet Borettslag org nr 950 634 863

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. mai 1982, med senere endringer og sist endret den 21. september 2017

## 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Formål

Bertramjordet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2 ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

## 3 FORKJØPSRETT

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

## 4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(6) Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen, som en erstatning for balkong, og får å redusere innsyn.

En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.

Andelseieren har vedlikeholdsplikt for det området vedkommende får eksklusiv bruksrett for. Videre plikter andelseieren å følge retningslinjer for beplantning, høyde på eventuelle gjerder og levegger samt andre regler og begrensninger for utnyttelse av området, gitt v styret eller gjennom borettslagets husordensregler.

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5 VEDLIKEHOLD

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

### 7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 STYRET OG DETS VEDTAK

### 8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9 VALGKOMITÉ

(1) Borettslaget skal ha en valgkomité bestående av tre medlemmer som innstiller styrekandidater til valg. Valgkomiteen bør så langt mulig utgjøre et representativt utvalg av borettslagets beboere.

(2) Valgkomiteens medlemmer velges for ett år. Medlemmene kan gjenvelges.

(3) Valgkomiteen skal velges av borettslagets generalforsamling. Valgkomiteen konstituerer seg selv.

## 10 GENERALFORSAMLINGEN

**10-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**10-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

**10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

**10-5 Møteledelse og protokoll**

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

**10-6 Stemmerett og fullmakt**

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

**10-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 11 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

**11-1 Inhabilitet**

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

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

**11-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om

noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### 11-3 Mindretallsvern

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

## 12 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

### 12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 12-2 Forholdet til borettslovene

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

# Husordensregler for Bertramjordet borettslag

## 1. Formål og omfang

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

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

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamling, og kan bare endres av en ny generalforsamling.

Borettslaget har en del utfyllende regler og veiledninger gitt av styret. Disse finnes på borettslagets nettside, www.bertramjordet.no, og er et supplement til husordensreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Barn skal ikke bruke oppgangene som lekeplass.

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200 - 0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging og lignende skal alltid naboene varsles. Arbeid som ikke er varslet kan kreves stanset.

Denne type arbeid tillates i følgende tidsrom:

- Hverdager klokken 0700 – 2000
- Lørdager 09.00 – 18.00
- Søn- og helligdager klokken 1300 – 1800

På søn- og helligdager må virksomheten likevel under ingen omstendighet komme i konflikt med Lov om helligdager og helligdagsfred – § 3 Helligdagsfred: «På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.»

## 3. Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget
- at boligen er utstyrt med godkjent røykvarsler og brannslukningsapparat
- at avtrekksventiler holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- straks å melde fra til Servicesentralen eller styret hvis det oppstår vannlekkasjer

- straks å melde fra til Servicesentralen eller styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer. Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongrekkverket.
- at balkonger eller annet uteareal beboeren disponerer ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

## 4. Grilling

Kullgrill er tillatt i rekkehusene. På balkonger kan det bare brukes elektrisk eller gassgrill.

## 5. Fellesarealer

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

Oslo kommunes regler for kildesortering av søppel skal følges. Spesialavfall og større gjenstander skal leveres på en av kommunens gjenbruksstasjoner, for eksempel Grønmo, eventuelt når det foretas innsamling av grovsøppel vår og høst. Avfall og gjenstander skal ikke settes utenfor søppelinnkastene.

Hageavfall skal deponeres på egen merket plass ved siden av parkeringsplassen på Nedre tun.

Av hensyn til brannsikkerheten skal fellesarealene holdes frie for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan imidlertid plasseres inne på angitte plasser i oppgangene. På parkeringsplassen i fellesgarasjene er det, i tillegg til motorkjøretøy, tillatt å plassere 1 sett bildekk og 1 takstativ. Elektrisk sykkel regnes, i denne sammenheng, som motorkjøretøy.

Kun mindre bilreparasjoner er tillatt i garasjene. Større arbeider, som innebærer sveising, sliping, lakkering og lignende er ikke tillatt.

## 6. Kjøring og parkering

Kjøring inne i borettslaget skal skje i gangfart. Bare nødvendig kjøring er tillatt. Med nødvendig kjøring menes transport for av- og pålessing av tyngre gjenstander og transport av bevegelseshemmede. Hvis det av er nødvendig å parkere et motorkjøretøy inne på tunet i mer enn 20 minutter, uten at det er synlig aktivitet med av- eller pålessing, må det innhentes parkeringsbevis fra styret eller Servicesentralen.

Noen av parkeringsplassene i fellesgarasjene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass i fellesgarasjene. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass.

Andelseiere som er berettiget til ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Andelseier betaler for strømforbruket knyttet til lading med et fast beløp hver måned fastsatt av styret.

## 7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget så lenge lover og forskrifter på området blir fulgt, og hvis det ikke skjer til alvorlig sjenanse for naboene.

## 8. Brudd på husordensreglene

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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bertramjordet Borettslag | | Vår ref.: | 138/128 | Fødselsdato eier: | 02.10.1970 |
| Bertramjordet 35 | | Type: | Borettslag tilknyttet | Fødselsdato medeier: | 03.08.1974 |
| 1251 OSLO | | Eiere: | Ståle Andre Pettersen, Hilde Landmark | | |
| Organisasjonsnr: | 950 634 863 | Andelsnr: | 128 | | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 11 477

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 465 |
| | A konto ISTA | 747 |
| | Renter felleslån 3 | 345 |
| | Renter IN-lån | 3 114 |
| | Avdrag IN-lån | 1 059 |
| | Felleskostnader | 4 562 |
| | Renter felleslån | 920 |
| | Avdrag felleslån 3 | 296 |
| Tilleggsytelser: | Korrigering fordelingsnøkkel 2026 | -31 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2027 Tot. utg. i kr.: 11 508

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | | 465 |
| | A konto ISTA | | 747 |
| | Renter felleslån 3 | | 345 |
| | Renter IN-lån | | 3 114 |
| | Avdrag IN-lån | | 1 059 |
| | Felleskostnader | | 4 562 |
| | Renter felleslån | | 920 |
| | Avdrag felleslån 3 | | 296 |
| Tilleggsytelser: | Korrigering fordelingsnøkkel 2026 | ( -31,00 i Des. 26) | 0 |

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 1 126 280 Gjeld siste årsoppg.: 1 113 728

Klient ajourf. lån: 163 877 646 Klient gj. s. årsoppg.: 162 051 234

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207887323, OBOS-banken AS

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 291

Saldo per 14.04.2026: 12 592 974

Andel av saldo: 86 548

Første termin: 30.07.2020Første avdrag: 30.01.2022 ( siste termin 30.06.2050 )

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 11544550 04, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2026: 4.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 327

Saldo per 14.04.2026: 40 024 195

Andel av saldo: 275 074

Første termin/første avdrag: 20.07.2023 ( siste termin 20.06.2053 )

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bertramjordet Borettslag | Vår ref.: | 138/128 | Fødselsdato eier: | 02.10.1970 |
| Bertramjordet 35 | Type: | Borettslag tilknyttet | Fødselsdato medeier: | 03.08.1974 |
| 1251 OSLO | Eiere: | Ståle Andre Pettersen, Hilde Landmark | | |
| Organisasjonsnr: 950 634 863 | | | | |

## 3: Fellesgjeld

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 98208274562, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14.04.2026: 4.89% pa.

Antall terminer til innfrielse: 334

Saldo per 14.04.2026: 111 060 477

Andel av saldo: 764 659

Første termin: 30.05.2025Første avdrag: 28.02.2026 ( siste termin 30.01.2054 )

Flytende rente

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi Gunvor Sønsthagen

Adresse: Økern Torgvei 16

Postnr/-sted: 0580 OSLO

Telefon: Mob.: 97560537

E-post: styret@bertramjordet.no

Webside: https://www.bertramjordet.no/

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 1 113 728 | Andre inntekter: | 1 022 |
| Annen formue: | 50 654 | Utgifter: | 56 143 | | |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 245 600 |
| Andelsnr: | 128 | Partialobligasjonsnr: | 128 |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1987 | | |
| Gårds/bruksnr: | 191/94 | | |
| Bygningstype: | RH | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 28100 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP6287735 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Fjernvarme |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Se info lenger ned () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 4 |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 4 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | |

Fasiliteter:

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bertramjordet Borettslag | Vår ref.: | 138/128 | Fødselsdato eier: | 02.10.1970 |
| Bertramjordet 35 | Type: | Borettslag tilknyttet | Fødselsdato medeier: | 03.08.1974 |
| 1251 OSLO | Eiere: | Ståle Andre Pettersen, Hilde Landmark | | |
| Organisasjonsnr: 950 634 863 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Følgende andeler i borettslag har IKKE garasjeplass tilknyttet andelen ved salg;

Andel 24, 27, 30, 33, 72, 75, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 165 og 166.
Alle andre andeler har garasjeplass tilknyttet andelen.

El-bil lading
Borettslaget har p.t. 33 ladeplasser for el-biler, 30 i fellesgarasjene, og 3 ute. Disse plassene disponeres slik i henhold til borettslagets husordensregler:

Noen av parkeringsplassene i fellesgarasjene er tilrettelagt som ladeplass for elbil og ladbar hybridbil. De som disponerer slike ladbare biler, har fortrinnsrett til disse plassene. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på ladeplass at vedkommende fra før disponerer parkeringsplass i fellesgarasjene. Andelseiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass.

Parkering ute
Det er totalt 57 plasser utendørs
- 3 Handicap plasser (HC)
- 3 El-bil ladeplasser
- 13 plasser utleid til næring (legesenter og barnehagen)
- 38 vanlige utleieplasser

Fjernvarme er ikke inkludert i felleskostnadene. Det betales inn et a konto beløp som avregnes 1 gang per år. mot faktisk forbruk (av Ista).

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

IN-ordning ble vedtatt på det største lånet under generalforsamlingen 2025. Det jobbes for tiden med å innføre IN-ordning, og det er planer om endringer på lånebeløp før ordningen blir innført. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

sted helhet arkitektur - shark. as
Postboks 143
1411 KOLBOTN

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 28.11.2023 |
|---|---|---|---|
| | 202308082 - 9<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Zeeshan Aziz | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | BERTRAMJORDET 34 - 38 | Eiendom: | 191/94/0/0 |
| Tiltakshaver: | Bertramjordet borettslag | Søker: | sted helhet arkitektur - shark. as |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest – Bertramjordet 34 - 38

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring mottatt 24.11.2023.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger

| Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308082 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | 2201 | 16.05.2023 | 1/7 |
| Fasader | | | 1/9 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Zeeshan Aziz - saksbehandler***
***Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

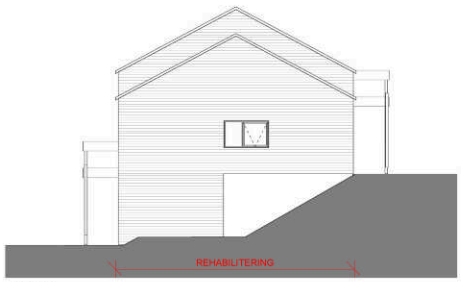
Kopi til:
Bertramjordet borettslag, Bertramjordet 24, 1251 OSLO




Nord
1 : 100




Sør
1 : 100




Vest
1 : 100




Øst
1 : 100

Shark

**sted helhet arkitektur - shark as**
Skiveien 200f
1415 Oppegård
Tlf 66 81 21 21
Mail shark@shark.no ©

| REV. INDEX | ENDRINGEN GJELDER | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|

Revisjonen:

Prosjektnummer:
2201

Prosjektnavn:
Bertramjordet brl. Rehab Rekkehus

Tiltakshaver:
Bertramjordet borettslag

Entreprenør:
DVS entreprenør AS

Tegning:
Fasader B34-38

Fase:
Ettrinnssøknad

| Saksbehandler/tegn.: | Kontrollert av / dato: |
|---|---|
| er | ks/16.05.2023 |
| Tegn. opprettet: | Siste revisjon/ dato: |
| 16.05.2023 | 16.05.2023 |

Målestokk/ ARK størrelse:
1 : 100 A2

Tegn. nr
2201-111

sted helhet arkitektur - shark. as
Postboks 143
1411 KOLBOTN

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 05.06.2023 |
|---|---|---|---|
| Kari Sivertsen | 202308082 - 3<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Zeeshan Aziz | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | BERTRAMJORDET 34 - 38 | Eiendom: | 191/94/0/0 |
| Tiltakshaver: | Bertramjordet borettslag | Søker: | sted helhet arkitektur - shark. as |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Tillatelse til tiltak – Bertramjordet 34 - 38

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendring mottatt 16.05.2023.**

**Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder fasadeendringer på Bertramjordet 34-38, i bydel Søndre Nordstrand. Tiltaket er en del av et større oppgraderingsprosjekt i borettslaget. Fasadeendringene inkluderer riving av eksisterende tak over inngangsdører og taket over terrassedører. Disse vil deretter bli bygget opp igjen etter at vegger er etterisolert/rehabilitert.

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *byggeområde for boliger* i reguleringsplan S-2532, vedtatt 28.04.1981, og oppfølgingsplan 4482, vedtatt 18.02.1982.

Det er vedtatt detaljregulering for Bertramjordet 1-74 - Holmlia - Byde Søndre Nordstrand med tilhørende juridiske bindende tegninger av Byutviklingsutvalget den 15.03.2023 og Bystyret den 22.03.2023. Vi viser til sak 201902185.

### Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Visuelle kvaliteter

Plan- og bygningsetaten vurderer at materialer, detaljering og farger er tilpasset eksisterende bebyggelse. Etaten legger til grunn at fremtidige fasadeendringer får en teknisk og estetisk lik utforming slik som i denne søknaden og tidligere godkjente tiltak på eiendommen, slik at rekkehusene får et mest mulig enhetlig visuelt uttrykk.

### Tekniske kvaliteter

Dere har ikke søkt om fravik eller dispensasjon og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

### Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

## Godkjente tegninger

| **Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308082** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | 2201 | 16.05.2023 | 1/7 |
| Fasader | | | 1/9 |

## Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

## Ansvar

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

| Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202308082 | |
|---|---|
| **Organisasjonsnr Navn** | **Beskrivelse** |
| 979677863 DVS ENTREPRENØR AS | UTF - Riving og miljøsanering - Tiltaksklasse 1<br>UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner - Tiltaksklasse 1 |
| 931536532 OBOS PROSJEKT AS | PRO - Riving og miljøsanering - Tiltaksklasse 1 |
| 987018216 STED HELHET ARKITEKTUR - SHARK. AS | SØK - Hele tiltaket - Tiltaksklasse 1<br>PRO - Arkitektur - Tiltaksklasse 1 |

# Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

# Vilkår i den videre prosessen

## Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202308082

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

# Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

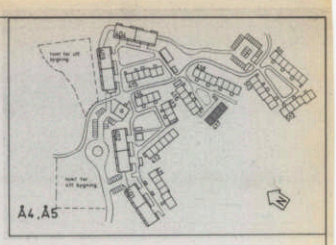
## Klageadgang

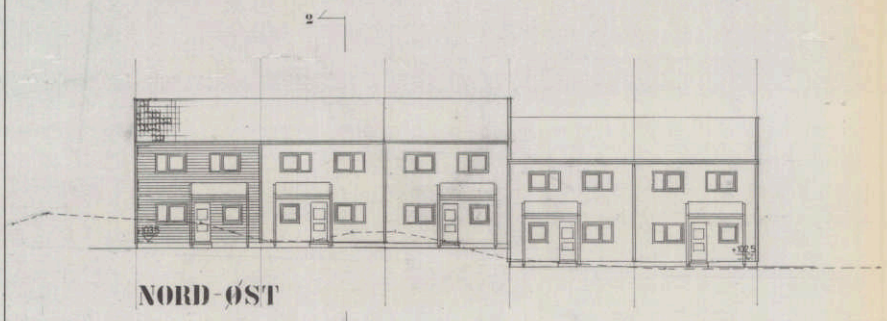
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

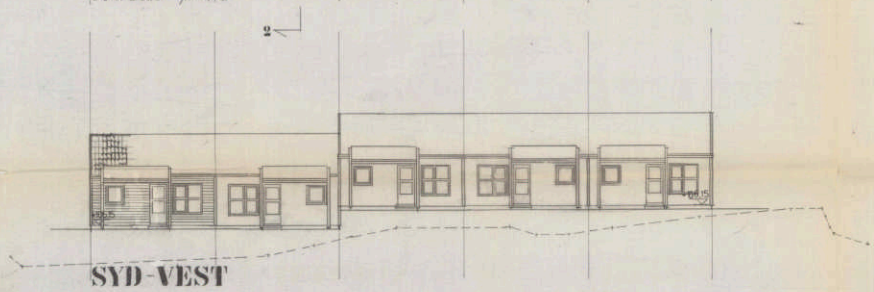
***Zeeshan Aziz - saksbehandler***
***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Bertramjordet borettslag, Bertramjordet 24, 1251 OSLO

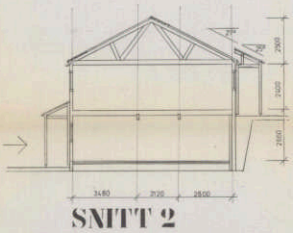


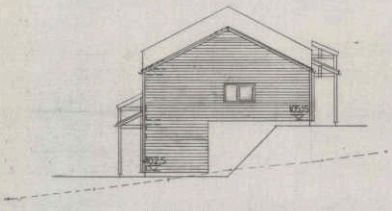
NORD-ØST



SYD-VEST



SNITT 2



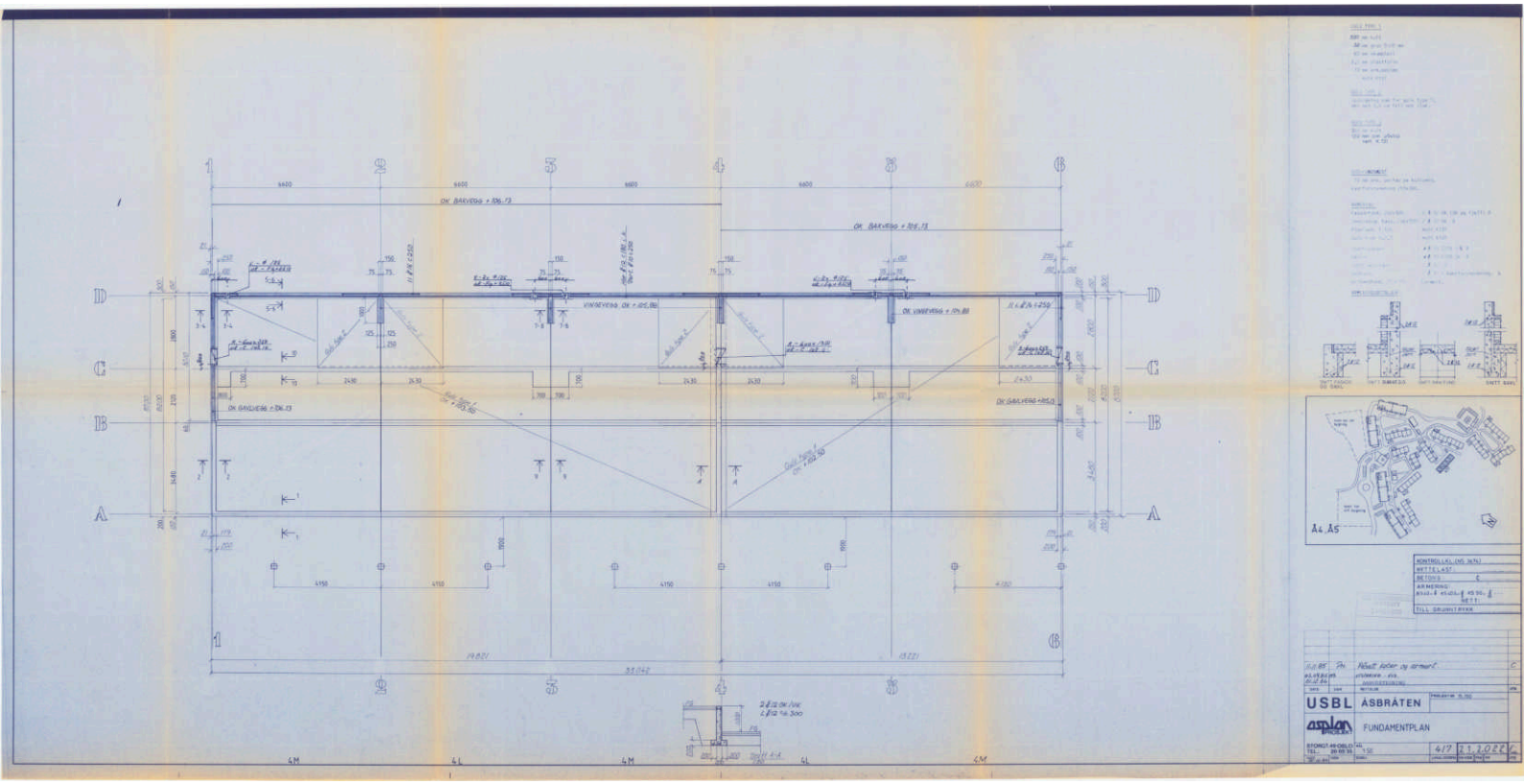
VEST



ØST

2

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2.12.84 | LS | ANDUD | |
| DATO | SIGN | RETTELSE | UTG |
| USBL | ÅSBRÅTEN | PROSJEKT NR | 15 150 |
| asplan PROSJEKT | FASADER . SNITT. HUS 417 | | |
| STORGT.49-OSLO TEL.: 20 05 35 | SKAL 1:100 | Å 4 | 20 1581 |



USBL ÅSBRÅTEN

FUNDAMENTPLAN

417 21.1022

OSLO BYGNINGSKONTROLL

**Notatblad**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse) | | Journalnr. | |
| Arbeidets og bygningens art | 191/94 hus 417, Bøxtrømjordet Bri. Rekkehus | Innlevert | 85/4099 30.8.85 |
| Byggherre | | | |
| Anmelder | BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 43, 0181 Oslo 1 Asplan Prosjekt A/S, Torggata 26/28, 0183 Oslo 1 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | V | 16 | | 31 | | 46 | | 61 | | 76 | | 91 | | | | | | |
| 2 | V | 17 | | 32 | | 47 | | 62 | | 77 | | 92 | | | | | | |
| 3 | | 18 | | 33 | | 48 | | 63 | | 78 | | 93 | | | | | | |
| 4 | | 19 | | 34 | | 49 | | 64 | | 79 | | 94 | | | | | | |
| 5 | | 20 | | 35 | | 50 | | 65 | | 80 | | 95 | | | | | | |
| 6 | | 21 | | 36 | | 51 | | 66 | | 81 | | 96 | | | | | | |
| 7 | | 22 | | 37 | | 52 | | 67 | | 82 | | 97 | | | | | | |
| 8 | | 23 | | 38 | | 53 | | 68 | | 83 | | 98 | | | | | | |
| 9 | | 24 | | 39 | | 54 | | 69 | | 84 | | 99 | | | | | | |
| 10 | | 25 | | 40 | | 55 | | 70 | | 85 | | 100 | | | | | | |
| 11 | | 26 | | 41 | | 56 | | 71 | | 86 | | | | | | | | |
| 12 | | 27 | | 42 | | 57 | | 72 | | 87 | | | | | | | | |
| 13 | | 28 | | 43 | | 58 | | 73 | | 88 | | | | | | | | |
| 14 | | 29 | | 44 | | 59 | | 74 | | 89 | | | | | | | | |
| 15 | | 30 | | 45 | | 60 | | 75 | | 90 | | | | | | | | |

Jnr.
Sendes oppmålingsvesenet 30/10-85

SEND BYGGETILLATELSE (Skipsagn)

Til topp gr. mur 12/11.85 R.

Kart sendt oppmålingsvesenet 13-11-85 A.S. 14-11-85 ↑

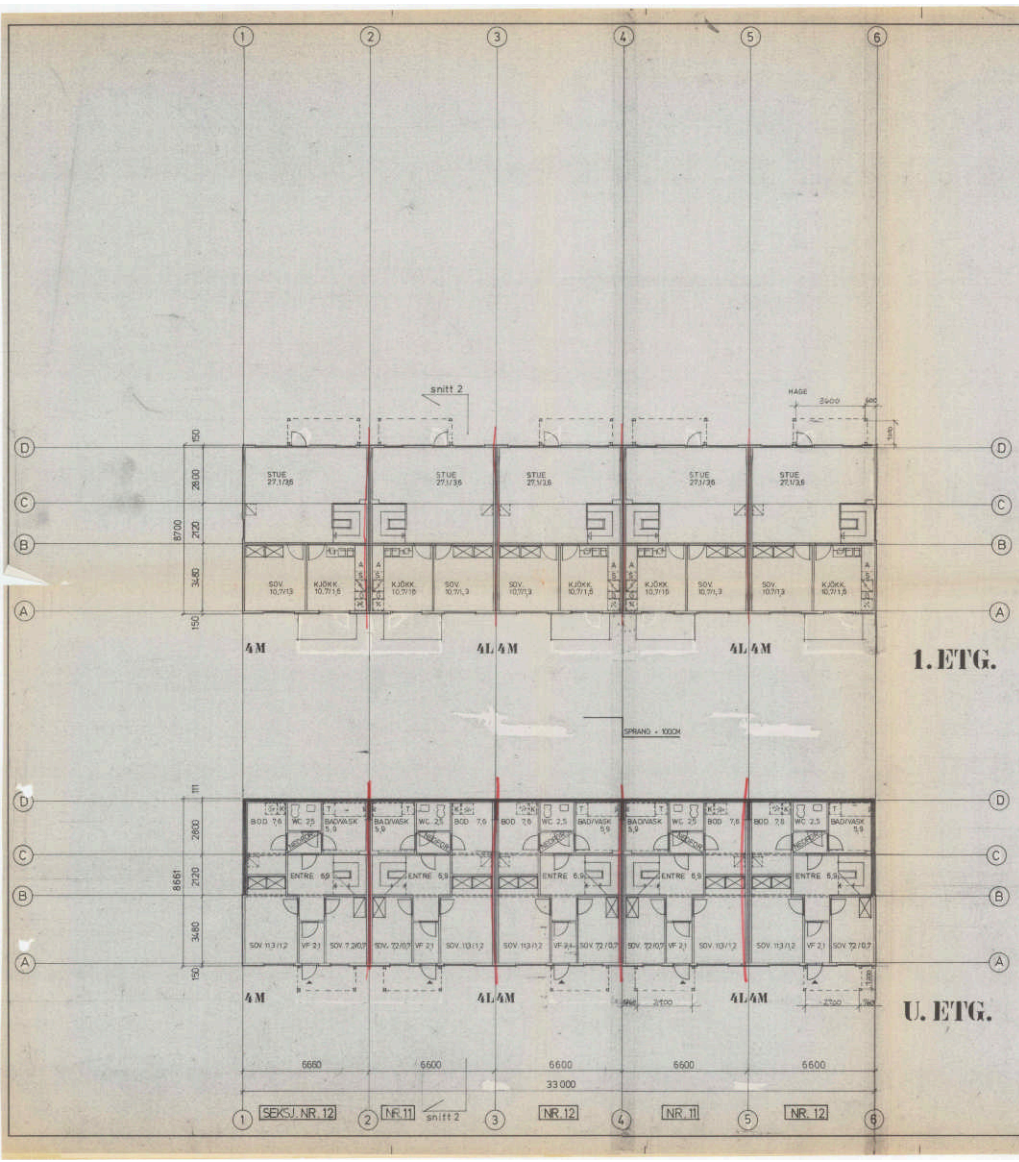
to topp gr.mur

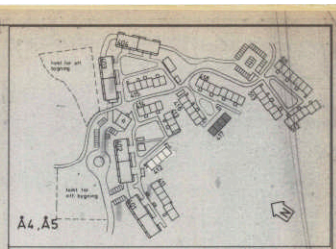
SEND BYGGETILLATELSE 23/8-86 R.H. 28-8-86 ↑

Meldt GAB F 3/8-87

Retur: anm. 20/1-86 BS

Skj. B-15 Andvord.




FOR BALKONG-, ALT.GANG-, VINDU- OG DØRTYPER, SE SEKSJONSTEGN. 1:50

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 2.12.85 | LS | ANBUD | | |
| DATO | SIGN | RETTELSE | | ufg |
| USBL | | ÅSBRÅTEN | PROSJEKT NR 1350 | |
| | | SMÅHUS | | |
| asplan PROSJEKT | | PLANER | | |
| | | HUS 417 | | |
| STORGT. 49 OSLO TEL.: 20 05 35 | | M. 1:100 | Å 4 | 20. 1. 580 |
| TEGN. Å.B. | SJEKK. L.S. | DATO | LØPENUMMER | AS-KODE FAG-KODE ufg |

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Bertramjordet 35, 1251 Oslo
Gnr. 191, Bnr. 94, andelsnr. 128 i Bertramjordet Borettslag, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
327260044


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Ski & Ås avd. Ski

**Saksbehandler:** Henrik Nicolay Aarstad Borchgrevink

**Telefon / Mobil:** 66 80 44 04 / 480 51 220

**E-post:** henrik.borchgrevink@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---