PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

KROKLIVEIEN 45

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Krokliveien 45, 0584 OSLO
OSLO kommune
gnr. 123, bnr. 8
Andelsnummer 150

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26121 **Eiendomsverdi ref nr:** VS2282

Autorisert foretak: M-Takst AS

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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

© 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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader med synlig forblendet teglstein. Saltaks konstruksjon tekket med takstein. Bygningen er oppført over 4 etasjer med både loft og kjeller i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser at følgende oppussing og utbedringer er gjort i forbindelse med salget:
Malt tak og vegger på hovedsoverom, malt i stue, vegger og tak i gang er malt, samt lister. De to mindre rommene har også blitt sparklet og malt på veggene; det samme gjelder tak og vegger på kjøkken.
Elektriker har oppgradert en bryter med dimmer og vifte til badet, vi har også byttet til helt nye spotter på badet

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har laminat gulv i oppholdsrom og vinylbelegg på kjøkkenet.
Veggflater med malte slette flater, tapet og spilevegg på hovedsoverom.
Malte slette takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,49 m.

VÅTROM Gå til side

Bad med varmekabler og microsement, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett, opplegg for vaskemaskin og elektrisk håndkletørker.

–

Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2008. Selger fikk lagt microsement på badet i 2021 - arbeid utført av Byggmester og takstmann Haagensen AS, og lagt nytt på gulvet igjen i 2025. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Vaskemaskinen kan kun startes om lysbryter er på (utenfor døren til badet).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og børstet stålplater på vegg. Lys laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Ikea som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte med kullfilter. Opplegg for kjøl/frys i nisje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system og utenpåliggende forkrommende rør i leiligheten.
Fordelerstokker og stoppekraner er plassert i kasse på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Det er felles dørcallinganlegg.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Overbelastningsvern og 5 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

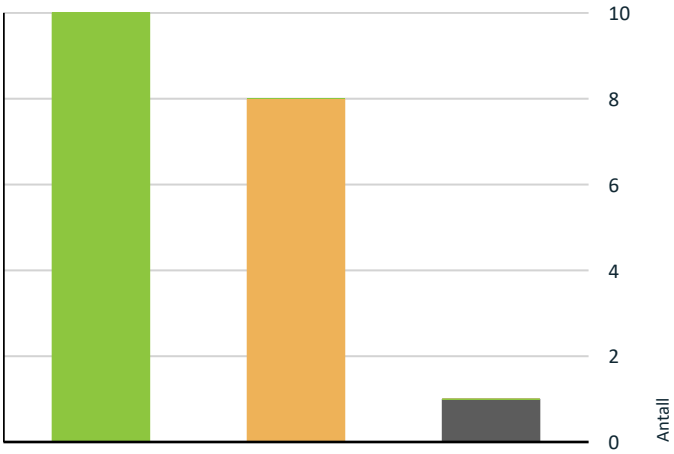
Boligbygg med flere boenheter

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2015.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Finért inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er innadslående.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2015.
Døren er utadslående og kan låses i åpen luftestilling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i mur/betong, gulvdekke med trelemmer og rekkverk i aluminium.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,05 m.

–

Det er malingsavflassing på betongvegg. Vurderes som en del av fasaden og borettslagets ansvar.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har laminat gulv i oppholdsrom og vinylbelegg på kjøkkenet.
Veggflater med malte slette flater, tapet og spilevegg på hovedsoverom.
Malte slette takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,49 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitasje og merker på kjøkkengulvet samt noe slitasje og ufagmessige avslutninger på laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatene fungerer med dagens avvik og vurderes i hovedsak som kosmetiske forhold. Det gjøres likevel oppmerksom på at det over tid kan oppstå større skader på laminatgulvet som resulterer i utskiftninger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpt betong.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 7 mm på hovedsoverom, ca 8 mm på kjøkkenet, ca 15 mm i stuen, ca 18 mm i entré samt ca 15-20 mm på barnerommene.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapper med terrazzo og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører i leiligheten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med varmekabler og microsement, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett, opplegg for vaskemaskin og elektrisk håndkletørker.

–

Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2008. Selger fikk lagt microsement på badet i 2021 - arbeid utført av Byggmester og takstmann Haagensen AS, og lagt nytt på gulvet igjen i 2025. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Vaskemaskinen kan kun startes om lysbryter er på (utenfor døren til badet).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Slette vegger og innkassinger med microsement.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Slett gulvflate med microsement.

–

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra topp overflate ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har både hjelpesluk og hovedsluk med vannlås.
Sluk er utført i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• 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.





3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innfellbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert speilskap med belysning.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin og veggmontert elektrisk håndkletørker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter, overskap med benkebelysning og børstet stålplater på vegg. Lys laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Ikea som oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt veggmontert avtrekksvifte med kullfilter. Opplegg for kjøl/frys i nisje.

–

Liten skade i skjøt på benkeplaten.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er rør i rør system og utenpåliggende forkrommende rør i leiligheten.
Fordelerstokker og stoppekraner er plassert i kasse på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rør i rør system mangler merking av rørkurser.
Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning i kassen på badet. Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system, men det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rørkurser bør merkes for å klart se hvilket rør som går til de forskjellige installasjonene og at røranlegget er i tråd med dagens krav.
Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene på kjøkkenet for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

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

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A Overbelastningsvern og 5 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Sist rapport fra 01.02.2021 alt ok.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   -

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

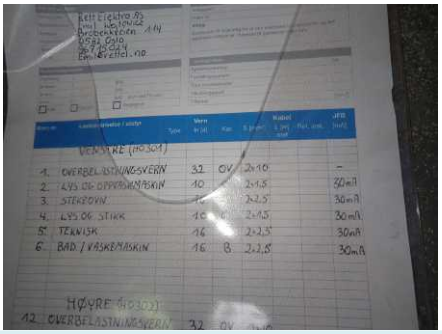
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

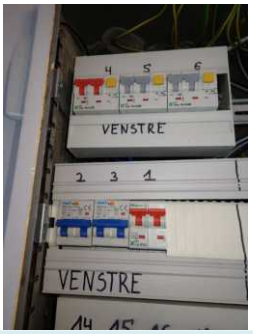
Inntak og sikringsskap

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

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

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





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

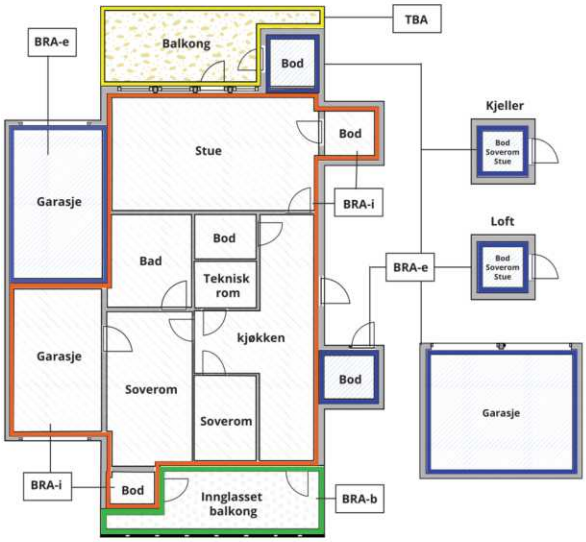
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		3		3	
3. Etasje	66			66	7
Kjellerbod		4		4	
SUM	**66**	**7**			**7**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsbod		Bod	
3. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydvendt balkong på ca 7 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 3,6 m2 samt en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 10 m2. Grunnet skråtak i loftsboden er det kun ca 3,3 m2 som er målbart areal.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Valerij Daniloff	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	8		0	33854 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Krokliveien 45

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Bjerkedalen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJERKEDALEN BORETTSLAG	948133121		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Tveit Nora Terese Wester, Daniloff Valerij

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
150	48 091	*31.12.2025*	217 062	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gjennomgående 4-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i byggets 3. etasje.
Leiligheten i Kokkerudåsen 45 ligger i bydel Bjerke, et etablert og rolig boligområde i Groruddalen. Området kjennetegnes av en fin balanse mellom byliv og natur, med kort vei til markaområdene mot Lillomarka og gode tur- og rekreasjonsmuligheter.
Samtidig er beliggenheten praktisk med nærhet til kollektivtransport, dagligvarebutikker og servicetilbud, samt enkel adkomst til hovedveier som gir rask forbindelse til Oslo sentrum (ca. 15–20 minutter med bil/kollektiv). Bydelen er i utvikling, med økende tilbud av handel, service og møteplasser i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 33854 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5961,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Mulighet for leie av parkeringsplass med og uten strøm, og garasjeplass etter ansiennitet/ venteliste. Det er også flere gjesteparkeringsplasser i området. Øvrig parkering i gaten etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	93477120			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026	Kun delvis utfylt og ble fremvist på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.04.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.06.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	24.04.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Garantibevis microsement	24.04.2026	Garantibevis microsement fra utførende håndverker.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 ytteregger). 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

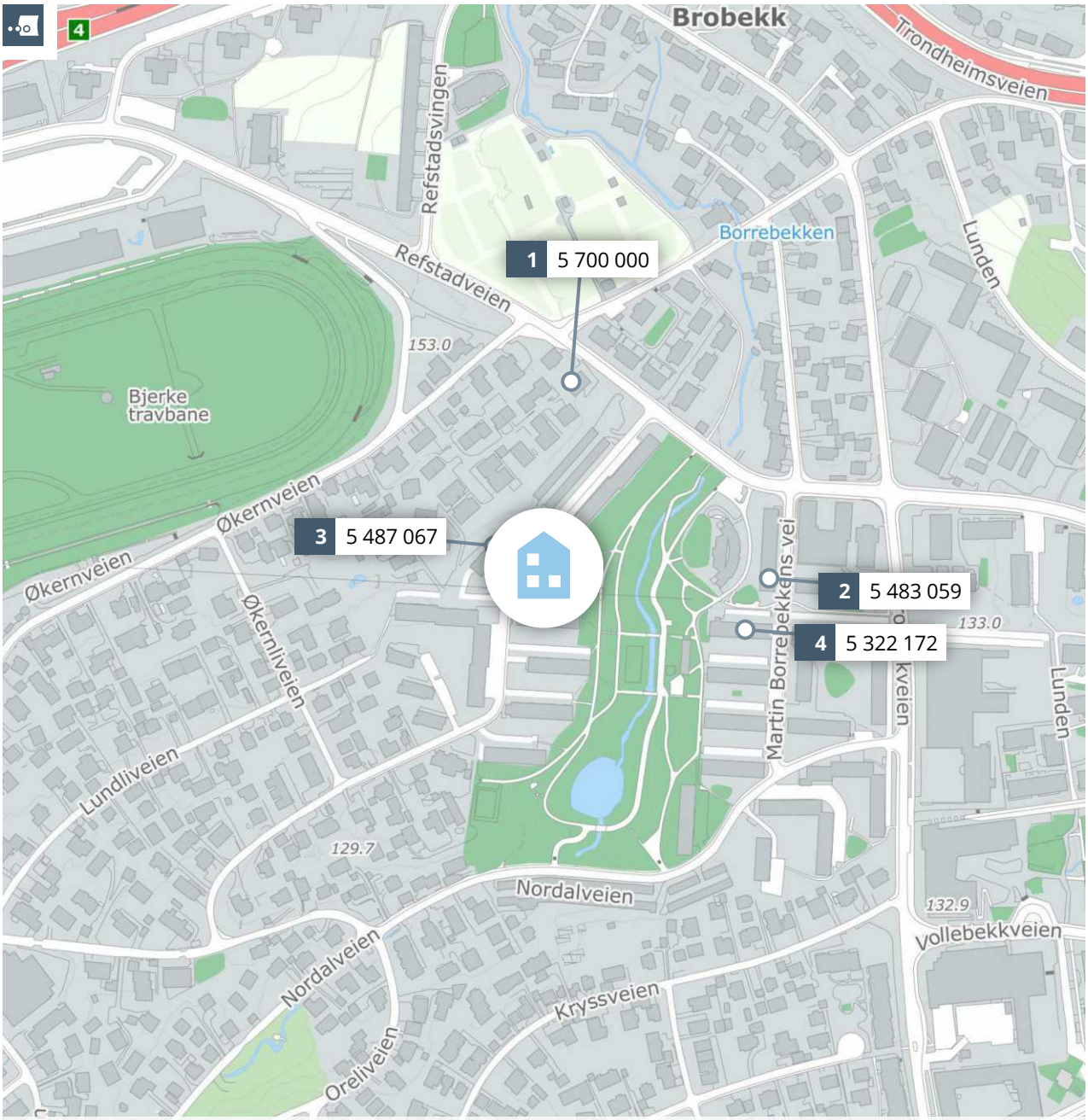
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/VS2282

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

KROKLIVEIEN 45

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 05.06.2026

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: Helene Vågen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Krokliveien 45, 0584 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1958

GNR 123 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BORREBEKKEN

Verdivurdert til

5 290 000

183 004	5 473 004	82 924
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	7 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	5 961
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Refstadveien 65 68 m² 1958 1. etg 2 sov	05.05.2026	5 590 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**83 824**
2 Martin Borrebekkens vei 21 65 m² 1957 2. etg 2 sov	19.01.2026	5 350 000	**5 350 000**	133 059	5 483 059	**84 355**
3 Krokliveien 56 66 m² 1958 4. etg 3 sov	02.03.2026	5 300 000	**5 300 000**	187 067	5 487 067	**83 137**
4 Martin Borrebekkens vei 25 66 m² 1957 4. etg 3 sov	22.04.2026	5 190 000	**5 190 000**	132 172	5 322 172	**80 639**

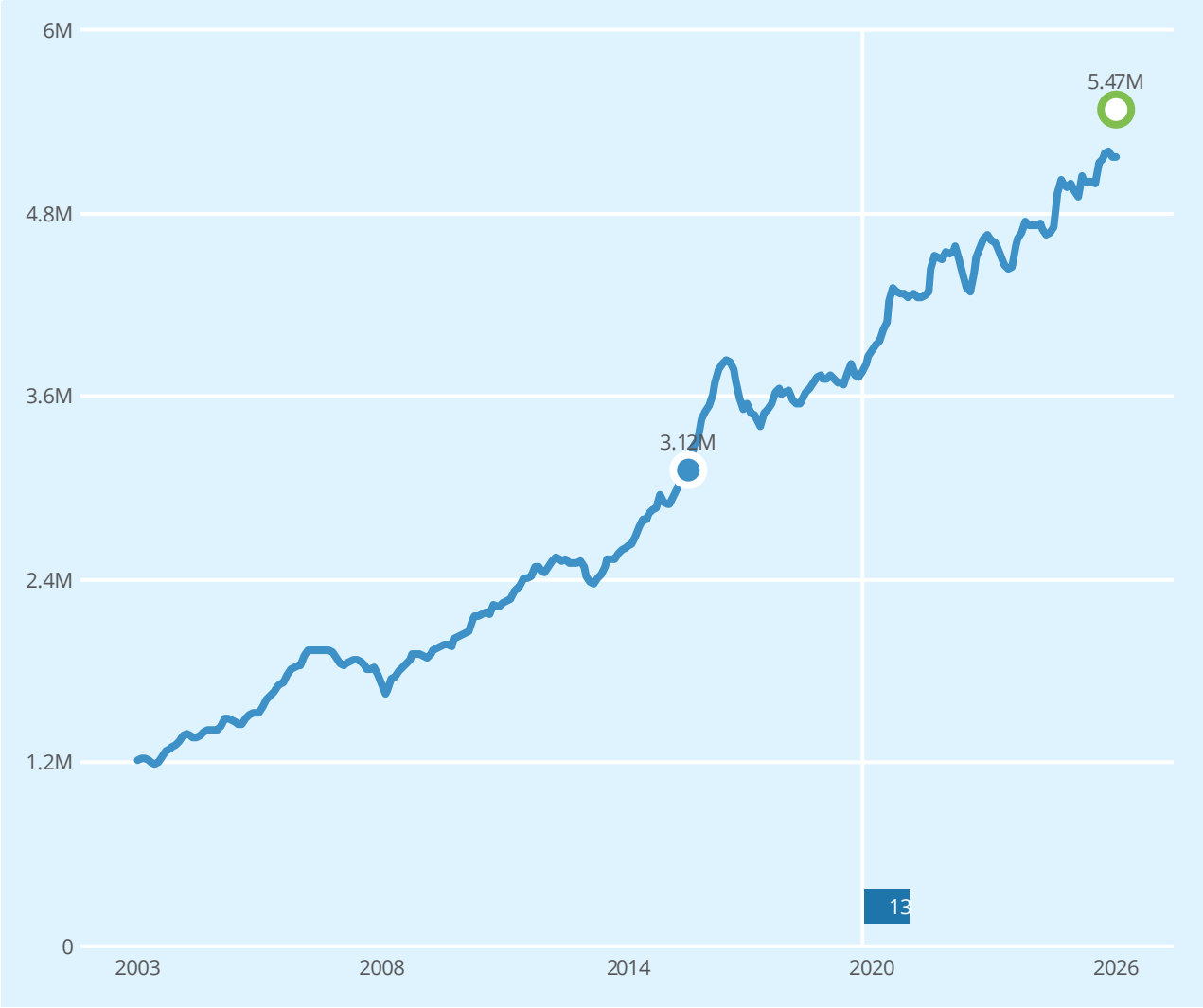
Dette er en lys og romslig leilighet, sentralt beliggende på Bjerke/Vollebekk. Boligen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, i kombinasjon med en god planløsning som skaper en luftig atmosfære. Boligen byr på en romslig stue, separat kjøkken, 3 soverom, oppgradert baderom med plass til vaskemaskin og en solrik balkong med vidt utsyn. Boligen ligger usjenert til i grønne og frodige omgivelser. Her får du nydelige naturfarger og alle årstider inn i boligen.

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



1
2
3
4
5
6
7

+6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.03.2016	31.03.2016	20.05.2016	2 700 000	2 900 000	222 158	3 122 158

Leiligheter til salgs i BORREBEKKEN grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

5.8M
5.6M
5 393 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i BORREBEKKEN grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

5.4M
5.3M
5 255 000 Salgspris i snitt
5 164 000 Prisantydning i snitt
5.1M
5.0M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

86 952 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

82 924 Krokliveien 45 Totalpris 5 473 004

79 509 BORREBEKKEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260329
Addresse	Krokliveien 45		
Postnr.	0584	Sted	OSLO
Selgers navn	Valerij Daniloff		
Selgers navn	Nora Terese Wester Tveit		

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?

05.16

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Obos

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Lagt mikrosement på gulv og vegger, innstallert nytt toalett og skap på vegg, samt byttet slukrister.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Vedlagt håndtverksgaranti.

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

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

Nye lys-spotter

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:

Prisestimat fra jobben

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
V D
N T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært og ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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?:

Rejlers Elsikkerhet as/Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, en stikkontakt ble byttet, og saken er avsluttet.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 12.06.2026

Signert av *Valerij Daniloff*

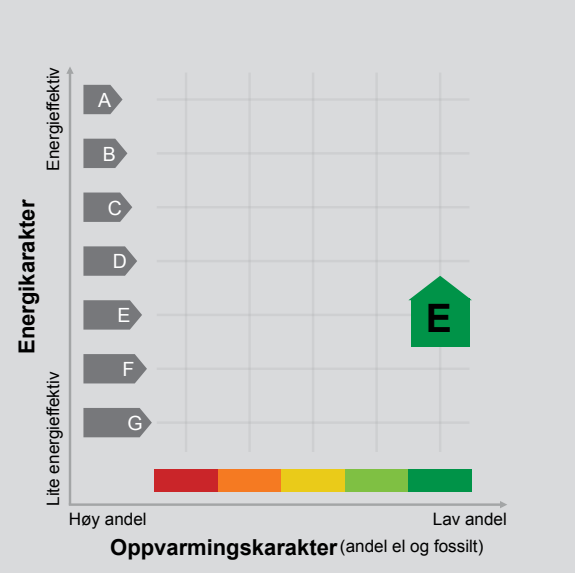
Signert av *Nora Terese Wester Tveit*

Initialer selger:
V D
N T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester Bjerkedalen Borettslag
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0584
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80269315
Merkenummer	Energiattest-2025-208861
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Krokliveien 21	80269315	H0201	0	0	3
Krokliveien 39	80269307	H0201	0	0	88
Krokliveien 45	80269285	H0201	0	0	148
Krokliveien 27	80269358	H0201	0	0	28
Krokliveien 33	80269390	H0201	0	0	52
Krokliveien 45	80269285	H0301	0	0	150
Krokliveien 21	80269315	H0301	0	0	5
Krokliveien 27	80269358	H0301	0	0	30
Krokliveien 33	80269390	H0301	0	0	54
Krokliveien 39	80269307	H0301	0	0	90

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1957

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	01.03.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	01.03.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	01.03.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	07.03.2017

Areal yttervegger	55 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²

Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	158 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	207,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.3.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	84,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	153,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 667 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	191,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 040 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	191,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 667 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 311 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 355 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 667 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,9 %

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Helene Vågen
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: helene.vagen@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260329 . Vår ref.: 7467-1-150 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bjerkedalen Borettslag
Organisasjonsnr:	948133121
Andelseier:	Tveit, Nora Terese Wester
Medeier:	Daniloff, Valerij
Leilighetsnummer:	150
Adresse:	Krokliveien 45, 0584 OSLO
Andelsnummer:	150
Gnr.	123
Bnr.	8
Borettsinnskudd:	Kr. 6 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93477120.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapet har ett våtromslån på opprinnelig 50 millioner hos Nordea, hvor det er inngått en fastrenteavtale med fast margin til 2027. Garasjer i eget selskap som vi ikke er forretningsfører for. Tomten er eiet/festet av Oslo Kommune og utløper 2048. Festekontrakten kan fås ved henvendelse hos kartverket. Selskapet er ikke tilsluttet noe sikringsfond. . Parkering kan leies, men følger ikke bolig ved salg.. Strøm: www.bkk.no, se infoskriv. Nettside: www.bjerkedalen.no Felleskostnadene inkluderer kollektiv start (TV) og bredbånd

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	702138
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,56%
Restsaldo	31 455 422,49
Innfrielsesdato:	30.11.2037
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927031560
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,40%
Restsaldo	20 069 960,00
Innfrielsesdato:	01.01.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 961,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bad	1 051,00	
Felleskostnader	4 549,00	
Kabel-tv	361,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	367,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 451,-
Annen formue:	48 091,-
Gjeld:	217 062,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	702138
Restsaldo:	108 843,02
Kapitalkostnader:	3 220,97
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927031560
Restsaldo:	74 160,63
Kapitalkostnader:	999,36
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 183 003,65,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skaråpr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon: 22 99 18 41.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Hans Alfred Thorsø, e-post:bjerkedalen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7467

Bjerkedalen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjerkedalen Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7467

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til vedtektsendring §8.1 - Generalforsamling
7. Angående innglassede balkonger og det gamle vedtaket
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerkedalen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eirik Skaråa fra OEF foreslås som møteleder for det digitale årsmøtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en andelseier som protokollvitne.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at Lene J. Varlo signerer protokoll.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 372.084 tilsvarende 3G

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 372.084

Sak 6

Forslag til vedtektsendring §8.1 - Generalforsamling

Forslag fremmet av:
Leif Algermissen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Begrunnelse:

Dagens digitale løsninger oppfyller ikke krav i borettslagsloven §7-4 ledd 4 om "forsvarlig gjennomføring" av generalforsamlinger, da:

- Samtidig diskusjon og avstemning skaper kaotiske forhold som hindrer saklig debatt.

- Begrenset personlig interaksjon gjør det vanskelig å vurdere styremedlemmenes faglige kompetanse.

Henvisning til lovverk:

Borettslagsloven §7-4 krever at generalforsamlingen "legger til rette for en saklig behandling av saker". Den digitale løsningen må derfor:

- Sikre at alle har like muligheter til å delta i diskusjonen.

- Forhindre at tekniske problemer påvirker avstemningsresultatet.

- Gjøre det mulig å identifisere hvem som deltar under hver fase.

- Tilby teknisk støtte under hele generalforsamlingen.

- Sørge for at alle relevante dokumenter er tilgjengelige digitalt.

- Ha tilstrekkelige sikkerhetstiltak for å beskytte mot hacking og andre sikkerhetstrusler.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Styret gjennomførte en hybridløsning i 2024. Et fysisk møte i forkant for så å gjennomføre avstemningen digitalt. På det fysiske møte var det kun 5 andelseiere tilstede.

Styret støtter derfor ikke krav om fysisk generalforsamling, da vi har et større oppmøte digitalt. Styret vil vurdere fysiske årsmøter når det er større avgjørelser som skal behandles.

Forslag til vedtak

En digital generalforsamling bør kun avholdes når styret finner det nødvendig.

En digital generalforsamling kan kun avholdes dersom systemet garanterer at diskusjon og avstemning skjer i separate faser, at identitetskontroll og stemmeavgivning kan verifiseres sikkert, og at deltakerne har mulighet til direkte dialog med styret og med hverandre under møtet.

Vedlegg

2. Forslag til generalforsamling.pdf

Sak 7

Angående innglassede balkonger og det gamle vedtaket

Forslag fremmet av:
Abdulbaki Hussaini

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er urettferdig å lukke vinduet fra nabosiden. Dersom det oppstår en konflikt mellom en nabo og en annen, kan dere som styre ikke generalisere beslutningen om å stenge vinduene for alle som har balkonger med glass.

Om vinteren bør vinduene være åpne fra begge sider for å unngå intern damping. Om sommeren skal balkongen luftes fra begge sider.

Vinduene ble ikke skapt for å være fastlukket. I tillegg får vi både regn og snø når får åpne vinduene på forside. I følge Høidals Byggprodukter firma at å anbefale åpne sidevinduer å få bedre gjennomtrekk og unngå fuktigheten.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget men foreslår heller en liten endring i ordlyd i Husorddensreglene under paragraf-§2 Ytre ro og orden " Innglasset balkong som ligger nær en annen balkong skal ikke luftes på siden som

vender mot denne, dersom det luftes pga grilling, røyking eller annet som kan være til sjenanse for nærliggende balkong"

Forslag til vedtak

Hei igjen!

Jeg ønsker at å lufte vinduene på begge sider og som jeg forklarte årsaken om det på vedtaket i februar, og at det blir en ny sak i dette året. I tillegg beboerne kan stemme på nytt.

Styre må huske at vi skrev om samme sak i fjor også, men styret leder sa, det er for seint og dere kan sende det neste år, og det har vi gjort.

Med ett håp at dette blir en ny sak slik at beboere stemmer på nytt. Ingenting er for evig. Man ta noen gamle saker og stemme på nytt.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal på generalforsamling velges:

- Styreleder

- 2 styremedlemmer

-varamedlem

Roller og kandidater

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

- A. Hans Thorsø

  Jeg stiller meg til disposisjon som styreleder. Jeg er snart 56 år og jobber i Sykehuspartner.
  Har bodd i borettslaget først fra 1991-2001 og nå siden 2011. Har vært i styret siden 2015 og styreleder siden 2016.
  Har en meget god forståelse av hvordan borettslaget drives og oppgaver som må gjøres. Ønsker å bidra til god økonomi, senke kostnadene der det er mulig og sørge for at nødvendig vedlikehold blir utført.

  Dette skal være et godt borettslag å bo i.

- Bilal Flali

  Høyt erfaren innen styrearbeid. Bestyrer i Sertas/Norgesgruppen. Bra styrings økonomi.

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

- Bilal Flali

  Høyt erfaren innen styrearbeid. Bestyrer i Sertas/Norgesgruppen. Bra styrings økonomi.

- Lene J. Varlo

Jeg stiller meg til disposisjon som styremedlem.
Jeg er 52 år og har vært styremedlem i borettslaget siden 2017. Jobber som seniorrådgiver i Statens vegvesen.
Er opptatt av at borettslaget skal ha en sunn og solid økonomi. Samtidig som vi skal sørge for å vedlikeholde boligmassen kontinuerlig for å unngå store etterslep.
Ønsker at borettslaget skal være et godt sted å bo for alle.

- Marianne Slinning

  Marianne Slinning, og jeg stiller meg til disposisjon som styremedlem i borettslaget vårt. Jeg er 61 år og har bodd i borettslaget siden 1995.
  Min erfaring fra tidligere styrearbeid i borettslaget, først som varamedlem og deretter som styremedlem de siste seks årene, gir meg en god forståelse av de oppgavene og ansvaret som følger med rollen.
  Til daglig jobber jeg som HR-rådgiver i Posten.
  Med min erfaring og mitt engasjement ser jeg fram til å kunne fortsette å bidra positivt til vårt borettslag.

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

- Janar Mousa

  Jeg stiller meg til disposisjon som varamedlem i borettslaget vårt.
  Jeg har bodd i borettslaget siden 2013, og kjenner derfor borettslaget godt. Jeg jobber i dag på skolen og er politisk engasjert, og sitter i bydelsutvalget.
  Derfor ønsker jeg å stille opp for fellesskapet.
  Har vært med i styret som varamedlem i et år og ønsker å fortsette.
  Ønsker at borettslaget skal være et godt sted å bo for alle. Det gjelder økonomi, vedlikehold og mer.
  Har tidligere sittet i valgkomiteen for Bjerkedalen Borettslag.

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret i borettslaget vært:

Styret
Styreleder Hans Alfred Thorsø
Styremedlem Lene Jorun Varlo
Styremedlem Pia Helen Kristensen Moe
Styremedlem Marianne Slinning
Styremedlem Thomas Haakonsen
Styremedlem Ingrid Gystøl Rasten
Varamedlem Janar Mousa

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post: Styret@bjerkedalen.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Bjerkedalen Brl. .
Borettslaget består av 288 andelsleiligheter.

Bjerkedalen Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 133 121, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BJERKEDALEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJERKEDALEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2D588-EE8IF-YW5GZ-JAYDT-EJP8P-60Q2Z

BJERKEDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 133 121, KUNDENR. 7467

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-849 164**	**6 146 100**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 127 170	-1 524 280
Tilbakeføring av avskrivning	15	2 679 013	2 679 013
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-108 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 178 921	-8 041 997
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 627 262**	**-6 995 264**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**778 099**	**-849 164**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 706 649	1 005 658
Kortsiktig gjeld	928 550	-1 854 822
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**778 099**	**-849 164**

BJERKEDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 133 121, KUNDENR. 7467

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 991 665	16 746 735	18 598 000	19 113 000
Ladeinntekter EL-bil		82 207	97 520	100 000	172 800
Andre inntekter	3	627 864	314 608	300 000	368 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 701 735**	**17 158 863**	**18 998 000**	**19 653 800**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-227 088	-761 631	-654 500	-52 451
Styrehonorar	5	-356 000	-334 430	-356 000	-372 000
Avskrivninger	15	-2 679 013	-2 679 013	0	0
Revisjonshonorar	6	-23 473	-29 526	-10 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-347 708	-330 665	-350 500	-275 000
Konsulenthonorar	7	-47 799	-29 683	-28 500	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 011 907	-2 728 999	-1 650 000	-1 117 000
Forsikringer		-791 691	-791 062	-841 000	-910 000
Festeavgift		-551 390	-551 390	-552 000	-552 000
Kommunale avgifter	9	-3 109 451	-2 652 441	-3 097 700	-3 505 200
Energi/fyring		-1 943 224	-2 045 441	-1 750 000	-2 000 002
TV-anlegg/bredbånd		-1 227 089	-1 169 849	-1 250 000	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-1 679 157	-1 059 542	-1 599 000	-1 847 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 994 989**	**-15 163 671**	**-12 139 200**	**-11 980 653**
DRIFTSRESULTAT		**5 706 746**	**1 995 191**	**6 858 800**	**7 673 147**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 182	62 402	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-3 601 757	-3 581 874	-3 397 000	-3 139 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 579 575**	**-3 519 472**	**-3 297 000**	**-3 039 000**
ÅRSRESULTAT		**2 127 170**	**-1 524 280**	**3 561 800**	**4 634 147**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 127 170	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 524 280		

BJERKEDALEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 133 121, KUNDENR. 7467

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 473 413	26 473 413
Rehabilitering	14	23 221 000	24 881 000
Andre varige driftsmidler	15	10 888 526	11 907 539
Langsiktige fordringer	16	30 050	30 050
SUM ANLEGGSMIDLER		**60 612 989**	**63 292 002**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	17	659 834	378 789
Driftskonto OBOS-banken		443 442	327 127
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	25 088
Sparekonto OBOS-banken		594 230	254 024
Innestående i andre banker		9 143	20 630
SUM OMLØPSMIDLER		**1 706 649**	**1 005 658**
SUM EIENDELER		**62 319 638**	**64 297 660**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 288 * 200		57 600	57 600
Opptjent egenkapital		3 291 356	1 164 186
SUM EGENKAPITAL		**3 348 956**	**1 221 786**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	56 374 932	59 553 853
Borettsinnskudd	19	1 667 200	1 667 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**58 042 132**	**61 221 053**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		350 998	318 727
Leverandørgjeld		387 908	796 594
Skyldige offentlige avgifter	20	47	52 195
Påløpte renter		189 597	313 705
Påløpte avdrag		0	292 924
Annen kortsiktig gjeld		0	80 676
SUM KORTSIKTIG GJELD		**928 550**	**1 854 821**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**62 319 638**	**64 297 660**
Pantstillelse		105 667 200	105 667 200

Garantiansvar	0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Bjerkedalen Borettslag

Hans Alfred Thorsø /s/	Lene Jorun Varlo /s/	Pia H. Kristensen /s/
Marianne Slinning /s/	Thomas Haakonsen /s/	Ingrid Gystøl Rasten /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 359 673
Baderomstillegg	3 631 205
TV/Internett	1 247 255
Felleskostnader	457 977
Leie	295 555
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 991 665**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	58 264
IF skadeoppgjør	77 187
Lading av kjøretøy	8 894
Nettinnbetalinger	90 242
Nøkler	8 410
Parkering ladestasjon	81 600
Parkering	303 267
SUM ANDRE INNTEKTER	**627 864**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-117 738
Overtid	-10 270
Påløpte feriepenger	-18 305
Fri bil, tlf etc.	-19
Fri bolig	-11 940
Naturalytelser speilkonto	11 940
Arbeidsgiveravgift	-73 184
Pensjonskostnader	-329
LO/NHO-ordningen (AFP)	-3 887
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-7 478
O/U premie	-322
Refusjon sykepenger	6 943
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-227 088**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 356 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 473.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 549
Thorsø Entreprenør & Takst	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 799**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-229 011
Drift/vedlikehold VVS	-94 222
Drift/vedlikehold elektro	-71 493
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 904
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-88 828
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 274
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-122 513
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-131 425
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-73 660
Kostnader leiligheter, lokaler	-34 727
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 975
Reparasjon og vedlikehold annet	-95 876

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 011 907**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 166 444
Renovasjonsavgift	-943 008
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 109 451**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 995
Container	-107 421
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 239
Annen leiekostnad	-31 508
Datautstyr	-718
Annet driftsmateriale	-13 209
Lyspærer og sikringer	-5 121
Vaktmestertjenester	-892 623
Renhold ved firmaer	-356 973
Andre fremmede tjenester	-119 403
Kontor- og datarekvisita	-13 731
Trykksaker	-2 610
Andre kontorkostnader	-15 086
Telefon u/mva	-4 067
Porto	-2 125
Drivstoff	-22 152
Vedlikehold biler/maskiner	-54 696
Bilgodtgjørelse	-74
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-6 780
Velferdskostnader	-7 626
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 679 157**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter OBOS-banken	17 328
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 698
Andre renteinntekter	155
SUM FINANSINNTEKTER	**22 182**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Nordea	-2 178 479
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 423 013
Renter på leverandørgjeld	-265
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 601 757**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	12 973 413
Rehabilitering	13 500 000
SUM BYGNINGER	**26 473 413**

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 194 og 220.
Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1957. Gnr.123/bnr.8.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
REHABILITERING

Kostpris/bokført verdi rehabilitering bad	49 781 373
Avskrevet tidligere	-24 900 373
Avskrevet i år	-1 660 000
SUM REHABILITERING	**23 221 000**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2020	67 500	
Avskrevet tidligere	-54 000	
Avskrevet i år	-13 500	
		'
Traktor nr. 1		
Tilgang 2006	309 726	
Avskrevet tidligere	-309 725	
		'
Traktor nr. 2		
Tilgang 2007	159 716	
Avskrevet tidligere	-159 715	
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	2 143 614	
Tilgang 2019	91 026	
Tilgang 2022	74 500	
Tilgang 2023	108 000	
Avskrevet tidligere	-2 320 305	
Avskrevet i år	-60 833	
		36 002
Sykkelstativ		
Tilgang 2022	29 688	
Avskrevet tidligere	-19 791	
Avskrevet i år	-9 896	
		1
Søppelbrønn		
Tilgang 2017	1 862 070	
Avskrevet tidligere	-1 303 449	
Avskrevet i år	-186 207	
		372 414
Bergvarmeanlegg (varmepumper)		

Tilgang 2018	1 596 094	
Tilgang 2019	13 375 480	
Avskrevet tidligere	-3 742 890	
Avskrevet i år	-748 578	
		10 480 106
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**10 888 526**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 679 013**

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Garasjeinnskudd (nr. 52 og 57)	30 050
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**30 050**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Restanser felleskostnader	141 354
Forskuddsbetalte kostnader	518 480
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**659 834**

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, (SWAP-lån)
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2027.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,56 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2014	-42 713 466	
Nedbetalt tidligere	8 013 651	
Nedbetalt i år	1 300 825	
		-33 398 990

Svenska Handelsbanken AB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 145 962	
Nedbetalt i år	1 878 096	
		-22 975 942
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-56 374 932**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957	-1 667 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 667 200**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-47
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-47**

Styrets arbeid 2024

- Gjennomført 11 styremøter samt budsjett og regnskapsmøter
- Innhentet flere tilbud på tjenester for å konkurranseutsette leverandører vi allerede har avtale med.
- Styret har jobbet konstruktivt med å redusere kostnader for å bedre likviditeten.
- Sendt ut 3 styrebrev.
- Innhentet anbud, pusset opp og utvidet treningsrommet.
- Inngått avtale om balkonginnglassing med Lumon Norge AS
- Inngått avtale om 100 % vaktmestertjeneste med Driftshjelp AS (Boligforvalterne).
- Inngått avtale om snømåking i perioden 1 desember til 31 mars. I samme periode reduseres vaktmestertjenesten til 50 %
- Etter at vaktmester sluttet, ble tjenesteleiligheten malt og mangler utbedret. Denne er nå leid ut via NAV.
- Gjennomført dugnad med godt oppmøte fra beboerne

Fremtidige planer:

- Det er planer om å installere vannmåler på inntaket i alle blokkene. Dette for at vi skal betale for rett vannmengde som brukes og ikke som i dag basert på areal på boligmassen. (dette inkluderer da fellesområdene)
- Isolere alle kaldtvannsrør i kjeller. Dette for å unngå kondens og irring på rørene. Det er i dag benyttet glava som isolasjon, som er feil type isolasjon.

- Se for øvrig styrets vedlikeholdsplan som ligger vedlagt.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at styret ikke hensyntar avskrivninger i budsjettet. Det skyldes at avskrivninger ikke påvirker likviditeten. Justert for avskrivninger er totale driftskostnader lavere enn budsjettert og det skyldes at styret har klart reforhandle priser på utført vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Styret er opptatt av å bygge opp akseptabel likviditet, og det er ikke hensyntatt i budsjett at det skal utføres større vedlikehold i 2025.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater. Det vil forekomme avvik mellom budsjett og årsregnskap.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene
fra februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til vedtektsendring §8.1 - Generalforsamling

(Dato: 2. mars 2025, innlevert av: Leif Algermissen)

Forslaget som skal legges til:

"En digital generalforsamling bør kun avholdes når styret finner det nødvendig. En digital generalforsamling kan kun avholdes dersom systemet garanterer at diskusjon og avstemning skjer i separate faser, at identitetskontroll og stemmeavgivning kan verifiseres sikkert, og at deltakerne har mulighet til direkte dialog med styret og med hverandre under møtet.

Begrunnelse:

Dagens digitale løsninger oppfyller ikke krav i borettslagsloven §7-4 ledd 4 om "forsvarlig gjennomføring" av generalforsamlinger, da:

- Samtidig diskusjon og avstemning skaper kaotiske forhold som hindrer saklig debatt.
- Begrenset personlig interaksjon gjør det vanskelig å vurdere styremedlemmenes faglige kompetanse.

Henvisning til lovverk:

Borettslagsloven §7-4 krever at generalforsamlingen "legger til rette for en saklig behandling av saker". Den digitale løsningen må derfor:

- Sikre at alle har like muligheter til å delta i diskusjonen.
- Forhindre at tekniske problemer påvirker avstemningsresultatet.
- Gjøre det mulig å identifisere hvem som deltar under hver fase.
- Tilby teknisk støtte under hele generalforsamlingen.
- Sørge for at alle relevante dokumenter er tilgjengelige digitalt.
- Ha tilstrekkelige sikkerhetstiltak for å beskytte mot hacking og andre sikkerhetstrusler.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 11.04.25
Selskapsnummer: 7467 **Selskapsnavn:** Bjerkedalen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Skarå fra OEF foreslås som møteleder for det digitale årsmøtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Styret foreslår at Lene J. Varlo signerer protokoll.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 372.084

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til vedtektsendring §8.1 - Generalforsamling

En digital generalforsamling bør kun avholdes når styret finner det nødvendig.
En digital generalforsamling kan kun avholdes dersom systemet garanterer at diskusjon og avstemning skjer i separate faser, at identitetskontroll og stemmeavgivning kan verifiseres sikkert, og at deltakerne har mulighet til direkte dialog med styret og med hverandre under møtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Angående innglassede balkonger og det gamle vedtaket

Hei igjen!
Jeg ønsker at å lufte vinduene på begge sider og som jeg forklarte årsaken om det på vedtaket i februar, og at det blir en ny sak i dette året. I tillegg beboerne kan stemme på nytt.
Styre må huske at vi skrev om samme sak i fjor også, men styret leder sa, det er for seint og dere kan sende det neste år, og det har vi gjort.
Med ett håp at dette blir en ny sak slik at beboere stemmer på nytt. Ingenting er for evig. Man ta noen gamle saker og stemme på nytt.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ A. Hans Thorsø
- ☐ Bilal Flali

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Bilal Flali
- ☐ Lene J. Varlo
- ☐ Marianne Slinning

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Janar Mousa

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Bjerkedalen Borettslag

Organisasjonsnummer: 948133121
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 09:00 til 11. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Skaråa fra OEF foreslås som møteleder for det digitale årsmøtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en andelseier som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at Lene J. Varlo signerer protokoll.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 372.084 tilsvarende 3G

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 372.084
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til vedtektsendring §8.1 - Generalforsamling

Fremmet av: Leif Algermissen

Begrunnelse:

Dagens digitale løsninger oppfyller ikke krav i borettslagsloven §7-4 ledd 4 om "forsvarlig gjennomføring" av generalforsamlinger, da:

- Samtidig diskusjon og avstemning skaper kaotiske forhold som hindrer saklig debatt.

- Begrenset personlig interaksjon gjør det vanskelig å vurdere styremedlemmenes faglige kompetanse.

Henvisning til lovverk:

Borettslagsloven §7-4 krever at generalforsamlingen "legger til rette for en saklig behandling av saker". Den digitale løsningen må derfor:

- Sikre at alle har like muligheter til å delta i diskusjonen.

- Forhindre at tekniske problemer påvirker avstemningsresultatet.

- Gjøre det mulig å identifisere hvem som deltar under hver fase.

- Tilby teknisk støtte under hele generalforsamlingen.

- Sørge for at alle relevante dokumenter er tilgjengelige digitalt.

- Ha tilstrekkelige sikkerhetstiltak for å beskytte mot hacking og andre sikkerhetstrusler.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Styret gjennomførte en hybridløsning i 2024. Et fysisk møte i forkant for så å gjennomføre avstemningen digitalt. På det fysiske møte var det kun 5 andelseiere tilstede.

Styret støtter derfor ikke krav om fysisk generalforsamling, da vi har et større oppmøte digitalt. Styret vil vurdere fysiske årsmøter når det er større avgjørelser som skal behandles.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Angående innglassede balkonger og det gamle vedtaket

Fremmet av: Abdulbaki Hussaini

Det er urettferdig å lukke vinduet fra nabosiden. Dersom det oppstår en konflikt mellom en nabo og en annen, kan dere som styre ikke generalisere beslutningen om å stenge vinduene for alle som har balkonger med glass.

Om vinteren bør vinduene være åpne fra begge sider for å unngå intern damping. Om sommeren skal balkongen luftes fra begge sider.

Vinduene ble ikke skapt for å være fastlukket. I tillegg får vi både regn og snø når får åpne vinduene på forside. I følge Høidals Byggprodukter firma at å anbefale åpne sidevinduer å få bedre gjennomtrekk og unngå fuktigheten.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget men foreslår heller en liten endring i ordlyd i Husorddensreglene under paragraf-§2 Ytre ro og orden " Innglasset balkong som ligger nær en annen balkong skal ikke luftes på siden som vender mot denne, dersom det luftes pga grilling, røyking eller annet som kan være til sjenanse for nærliggende balkong"

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal på generalforsamling velges:

- Styreleder

- 2 styremedlemmer

-varamedlem

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
A. Hans Thorsø (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bilal Flali
A. Hans Thorsø

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Slinning (43 stemmer)
Lene J. Varlo (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bilal Flali
Marianne Slinning
Lene J. Varlo

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Janar Mousa (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janar Mousa

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Lene J. Varlo /s/

VEDTEKTER

BJERKEDALEN BORETTSLAG

Bjerkedalen borettslag, tidligere Økernbråten borettslag II AL konstituert 13. juni 1957, opprinnelig registrert 10. juli 1957. Vedtekter vedtatt på generalforsamling 13. juni 1957, endret 22. april 1983, 29. mars 1995, 20. mars 1996, 15. juni 2005, 6. april 2006, 11. mars 2010, 17. mars 2011, 27. mars 2012, 18. juni 2012, 25. mars 2014, 19. Oktober 2016, 19.04.2017 og 8. mai 2019.11.03.2023

08.05.2019

Innhold

Kapittel 1. Innledende bestemmelser 2
§ 1.1. Borettslagets firma og formål 2
§ 1.2. Ansvarsbegrensning 2
§1.3. Diskriminering 2
Kapittel 2. Andeler, andelseiere og eierskifte 2
§ 2.1. Andeler 2
§ 2.2. Overføring av andel 2
§ 2.3. Eierskifte - godkjenning av ny andelseier 3
§ 2.4. Godkjenning av juridiske personer som andelseiere 3
§ 2.5. Eierskiftegebyr 3
Kapittel 3. Bruksrett og bruk av andelen 3
§ 3.1. Bruk 3
§ 3.2. Dyrehold 4
§ 3.3. Bruksoverlatelse 4
§ 3.4. Veggelus, skadedyr og utøy 5
§ 3.5. Erstatningsansvar 6
§ 3.6. Forsikring 6
§ 3.7. Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn 6
Kapittel 4. Vedlikehold 7
§ 4.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt 7
§ 4.2. Særskilt om vedlikehold av våtrom 8
§ 4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt 8
§ 4.4. Forandringer 8
§ 4.5. Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak 9
Kapittel 5. Felleskostnader 9
§ 5.1. Felleskostnader 9
§ 5.2. Panterett 10
Kapittel 6. Mislighold 10
§ 6.1. Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg 10
Kapittel 7. Styret 11
§ 7.1. Styret 11
§ 7.2. Styrets vedtak 11
§ 7.3. Firmategning 11
Kapittel 8. Generalforsamling 11
§ 8.1. Generalforsamling 11

§ 8.2. Saker som skal behandles på generalforsamling 12
§ 8.3. Generalforsamlingens kompetanse 13
Kapittel 9. Diverse 13
§ 9.1. Elektronisk kommunikasjon 13
§ 9.2. Revisor 13
§ 9.3. Endringer i vedtektene 13
§ 9.4. Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget 14
§ 9.5. Forholdet til burettslagslova 14

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1.1. Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Bjerkedalen Borettslag A/L. Dets forretningskontor er i Oslo. Borettslaget fester gnr. 123 bnr. 8 og bnr. 779 i Oslo, tilhørende Oslo kommune. Formålet er drift av de oppførte bygninger og tilhørende utearealer. Boligene skal tilbys andelseierne.

§ 1.2. Ansvarsbegrensning

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§1.3. Diskriminering

Vedtektene eller vedtak av styret eller generalforsamling kan ikke ta hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering. Slike omstendigheter kan heller ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker.

Kapittel 2. Andeler, andelseiere og eierskifte

§ 2.1. Andeler

Borettslaget består av 290 andeler. Hver andel lyder på kr. 200,- fullt innbetalt. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan kun eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere, men unntak etter punkt 2.4.

§ 2.2. Overføring av andel

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen 6 måneder etter at borettslaget har gitt slikt pålegg, å overdra andelen med borettsinnskudd til en person styret kan godkjenne.
Andelens omsettelighet er begrenset, idet andelen kun kan omsettes sammen med den tilhørende leilighet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen overtar borettsinnskudd

§ 2.3. Eierskifte - godkjenning av ny andelseier

Ved enhver overdragelse eller bytte av leilighet, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta leiligheten i bruk.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, for eksempel når ervervet vil være i strid med bestemmelser om husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlig myndighet.

Godkjenning kan likevel ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst to år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da andelseieren døde.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til ham og overdrageren senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget. Har styret ikke innen fristen gitt melding med nektelse er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

Borettslaget kan stille som vilkår for godkjenning at den nye andelseieren påtar seg personlig ansvar for krav borettslaget har mot overdragende andelseier.

§ 2.4. Godkjenning av juridiske personer som andelseiere

Juridiske personer annet enn fysiske personer kan ikke kjøpe andel i borettslaget. Dette gjelder med unntak for staten, en fylkeskommune eller en kommune. Disse kan til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget. Dette omfatter også selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet eller kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune. Dette omfatter også selskap, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe leiligheter til vanskeligstilte.

§ 2.5. Eierskiftegebyr

Borettslaget kan ta et gebyr av den som avhender andelen for arbeid med å godkjenne en ny andelseier. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

Kapittel 3. Bruksrett og bruk av andelen

§ 3.1. Bruk

Andelseieren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal andelseieren disponerer med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere.

Leiligheten kan bare brukes til eget boligformål. I særlige tilfelle kan styret etter forutgående skriftlig søknad gi samtykke til at en mindre del av leiligheten også benyttes til annet formål som etter sin art ikke kan være til sjenanse eller ulempe for andre.

Andelseierne skal sørge for at fellesarealet er ryddig slik at renhold kan utføres. Oppgang skal være fri for sykler, barnevogner og lignende.

Andelseieren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

Det skal herske ro i og utenfor leiligheten mellom kl. 2300 og 0700. I dette tidsrommet er det heller ikke lov å benytte vaskemaskin.

Det er ikke tillatt å bruke elektrisk drill eller banke i vegger m.m., sang og bruk av musikkinstrumenter eller drive annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for beboere etter kl. 2100 på hverdager, fra kl. 1700 på lørdag til kl. 0800 på mandager. Det skal heller ikke utføres støyende arbeider på offentlige høytidsdager og helligdager i forbindelse med jul, påske og pinse. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra borettshaverne i tilstøtende leiligheter.

Lek eller annen støyende aktivitet må ikke foregå i trapperommene. Dører til entreer og trapperom må lukkes uten støy. I sommerhalvåret bør man spesielt tenke på lydspredning fra verandaer, gjennom åpne dører og vinduer. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

§ 3.2. Dyrehold

Det kreves at dyreeier undertegner borettslagets retningslinjer for dyrehold før det kan holdes dyr i leiligheten. Fraviker dyreeier retningslinjene innebærer dette aksept av at dyreholdet opphører.

Dyreeier plikter bl.a. å sørge for at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse inne eller ute, overholde lagets husordensregler, lufte hund i bånd på borettslagets område, og stå økonomisk ansvarlig for utbedring av skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake.

§ 3.3. Bruksoverlatelse

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

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene.

Andelseier skal sende skriftlig søknad til styret om bruksoverlatelse. Den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal godkjennes av styret på lik linje med andelseier etter §2.3. Den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal skriftlig bekrefte at de godtar borettslagets vedtekter og husordensregler. Unnlatelse av å inngi slik bekreftelse skal anses som vesentlig mislighold av andelseieren.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av leiligheten til andre når

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i leiligheten.

Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

En andelseier som selv bor og fortsatt skal bo i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten godkjenning.

Ved opptagelse av nye medlemmer i husstanden kan styret likevel kreve skriftlig melding og vedkommende skal kunne legitimere seg overfor styret.

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

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre endrer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

§ 3.4. Veggelus, skadedyr og utøy

Andelseieren plikter å holde leiligheten og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel fri for veggelus, skadedyr og annet utøy. Andelseieren må gi borettslaget melding straks andelseieren oppdager veggelus, skadedyr eller annet utøy, da andelseieren ellers kan bli gjort ansvarlig for dette også i andre leiligheter og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseieren er forpliktet til straks for egen regning å fjerne veggelus, skadedyr og annet utøy. Borettslaget har rett til å besiktige leiligheten for å godkjenne at alt er fjernet.

§ 3.5. Erstatningsansvar

Andelseieren må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Andelseieren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som andelseieren er ansvarlig for.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å regne med at andelseieren skulle regnet med dette forholdet på avtaletiden, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen.

Ny eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som foregående andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

§ 3.6. Forsikring

Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal andelseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseierer, noen av andelseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av borettslagets forsikring, kan borettslaget kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av andelseieren.

§ 3.7. Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

Når andelseieren skal overdra leieretten krever borettslaget tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseieren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av boretten kan godkjennes. Prosedyre og skjema for dette fastsettes ved styrevedtak.

Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

Videre plikter andelseier å gi den som handler på vegne av borettslaget adgang til leiligheten i den utstrekning
det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Kapittel 4. Vedlikehold

§ 4.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, så som boder, veranda/balkong m.v. Med vedlikehold menes både å utføre og bekoste.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, leilighetens ytterdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, radiatorer, låser, nøkler og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner – herunder soilrør, samt radiatorer, radiatorkraner og tilhørende rør.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til borettslagets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Andelseieren har plikt til å sørge for at hver leilighet har tilstrekkelig antall røykvarslere og slukningsutstyr og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre skal andelseieren foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseieren sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader som han

plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§ 4.2. Særskilt om vedlikehold av våtrom

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtrommets installasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Andelseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

§ 4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget har plikt til å vedlikeholde det andelseieren ikke har plikt til å vedlikeholde i tilknytning til den enkelte leilighet. Dette omfatter plikt til å vedlikeholde dører mellom fellesareal, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner. Plikten til å vedlikeholde omfatter felles rør, radiatorer, radiatorkraner, ledninger og kanaler og andre fellesinnstallasjoner som går gjennom leiligheten eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Borettslaget har rett til å føre felles rør, ledninger, kanaler og andre fellesinstallasjoner gjennom leilighetene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i en leilighet.

§ 4.4. Forandringer

Andelseieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at fellesinstallasjonen eller den bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, radio- eller TV-antenne. Styret kan pålegge andelseieren å velge løsninger bestemt av styret, f. eks. vindus- eller dørtype, men ellers ikke nekte samtykke uten saklig grunn. Parabolantenner kan monteres iht retningslinjer fastsatt av styret og trenger ikke styrets forhåndsgodkjenning.

Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Andelseieren må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne fast inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner som andelseieren har satt opp. Borettslaget

har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§ 4.5. Plikt til å melde skade og utføre forbyggende tiltak

Andelseieren plikter straks å melde til borettslaget enhver skade som andelseieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av borettslaget eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter andelseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar andelseieren være å gi pliktig melding kan andelseieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Andelseieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skade som nevnt over. Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Kapittel 5. Felleskostnader

§ 5.1. Felleskostnader

Andelseieren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Månedlig felleskostnadsbeløp fastsettes av styret på bakgrunn av budsjett. Borettslaget kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til oppvarming og varmt vann.

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Felleskostnader fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel. Når særlige grunner taler for det kan styret beslutte at kostnader kan deles etter nytten for den enkelte leiligheten eller etter forbruk. Med tilslutning fra den enkelte andelseier kan genarealforsamlingen vedta en annen fordeling for bestemte felleskostnader.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd skal fordeles likt pr. andel dersom dette ikke faktureres den enkelte andelseier direkte.

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 den nye eier har rett til å erverve andelen.

Betaling innen den 1. i hver måned anses som rettidig betaling. Leien betales til forretningsfører eller en av forretningsfører anvist bank. Ved forsinket betaling svares renter av i henhold til lov om renter ved forsinket betaling (morarenteloven).

§ 5.2. Panterett

Borettslaget har i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39 pant i andelsbrev og innskuddsbevis foran alle andre panteretter. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har borettslaget pant i andelsbrev og innskuddsbevis i medhold av tekst i adkomstdokumentene og denne vedtektsbestemmelse til sikkerhet for den øvrige del av krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet borettslaget måtte få mot andelseieren. Andelseieren skal i samsvar med dette overlate adkomstdokumentene knyttet til leiligheten til borettslaget, eventuelt ved borettslagets forretningsfører. Denne panterett har prioritet etter borettslagets panterett i medhold av lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, jf. første ledd.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

Kapittel 6. Mislighold

§ 6.1. Advarsel, pålegg om salg, fravikelse og tvangssalg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel, jf. borettslagsloven §5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen eller aksjen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseierer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av leien. Andelseieren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

Kapittel 7. Styret

§ 7.1. Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fem andre medlemmer. I tillegg velges et varamedlem. Styre- og varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg. Disse må velges blant andelseierne.

Styreleder velges for to år. Funksjonstiden for øvrige styremedlemmer er to år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen av medlemmets nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer, varamedlem og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

§ 7.2. Styrets vedtak

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt hva der hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer.

Styret sørger for utarbeidelse av lov- og forskriftsbestemt regnskap. Styret ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget. Styret kan meddele forretningsfører prokura.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget eller for øvrig ha forretninger med dette.

§ 7.3. Firmategning

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

Kapittel 8. Generalforsamling

§ 8.1. Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, med kortere frist, som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallingen når det settes frem skriftlig krav om det senest en måned før generalforsamlingen.

Styret skal i rimelig tid på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen.

§ 8.2. Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

a) Konstituering
b) Årsberetning fra styret
c) Årsoppgjøret (Resultatregnskap og balanse med nødvendige noter)
d) Styrets budsjettforslag for inneværende år
e) Fastsettelse av godtgjørelse til styret
f) Fastsettelse av godtgjørelse til revisor
g) Valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer
h) Valg av tre medlemmer til valgkomiteen
i) Andre saker som er nevnt i innkallingen

Hver andel har en stemme.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen må være andelseier eller medlem av en andelseiers husstand. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende generalforsamling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig stemme på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forholdet til borettslaget.

§ 8.3. Generalforsamlingens kompetanse

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslaget karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

Kapittel 9. Diverse

§ 9.1. Elektronisk kommunikasjon

Styret kan sende ut informasjon pr. e-post til andelseieren herunder styrebrev, innkalling til generalforsamling, protokoll mv der denne har gitt sin tilslutning til dette. Andelseier er selv ansvarlig for at styret har rett e-postadresse.

§ 9.2. Revisor

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt.

§ 9.3. Endringer i vedtektene

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 9.4. Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

Ved erverv av andel har andelseieren gjennomgått borettslagets vedtekter og leiekontrakt samt husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg.

Andelseieren har rett til å overdra boretten sammen med tilknyttet andelsbrev og innskuddsbevis på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i borettslagets vedtekter, leiekontrakt, husordensregler og vedtak truffet av borettslagets generalforsamling.

Bestemmelse i leiekontrakt som er strid med bestemmelsene i disse vedtekter er ikke lenger gyldig. Bestemmelsene i vedtektene trer i stedet for.

§ 9.5. Forholdet til burettslagslova

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om burettslag (LOV 2003-06-06-39).

HUSORDENSREGLER FOR BJERKEDALEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling: l. april 1992, 31. mars 1993, 30. mars 2004, 15. juni 2005, 6.april 2006, 11.mars 2010 og 19.april 2017. 11.april 2023

§ 1 Innledning

Hver andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensregler blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 2 Ytre orden

Grøntarealene er til for felles trivsel og bruk, men det må vernes om plener og beplantning. Alle har plikt til å rette seg etter vaktmesters og styrets anmodning for å holde veier og grøntareal i orden.

Ballspill som kan være til sjenanse for beboere, lagets tjenestemenn, lagets eller beboeres eiendom må ikke foregå på eiendommen.

Det er ikke tillatt å mate fuglene ut av vinduet, balkongen, eller andre steder på eiendommen da dette trekker rotter og andre skadedyr.

Vinduer må ikke benyttes til lufting av tøy, sengeklær, matter eller tepper. Det er heller ikke tillatt å riste tøy fra balkonger eller i oppganger. På balkonger kan lufting skje, dog ikke over rekkverkshøyde eller på selve rekkverket. Det er ikke tillatt å fjerne balkongkassene, eller erstatte disse med annen type enn de som følger balkongene. Balkongen skal ikke brukes som lagringsplass for gjenstander som stables slik at de stikker over rekkverket. Skal grill brukes på balkongene, må grillen være av elektrisk eller gass type.

Uten lagets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å henge opp plakater, male vegger, sette opp skilt, fuglebrett, antenner o.l. Parabolantenner kan monteres iht. retningslinjer fastsatt av styret.

Innglasset balkong som ligger nær en annen balkong skal ikke luftes på siden som vender mot denne.

Det må ikke kastes sigarettstumper eller slippes ned aske fra vinduer eller balkong.

§ 3 Fellesrom

Lagring og plassering av utstyr er ikke tillatt på fellesareal verken på loftet, i oppgangene, under trappa eller i gangene i kjelleren. Det kan henges opp tøy til tørk på loftet, men tøyet må ikke være så vått at det drypper av det.

I fellesarealet i kjeller er det tillatt å oppbevare gjenstander og fritidsutstyr som regelmessig er i bruk av beboer, slik som barnevogner, sykler, akebrett og lignende. Annet utstyr som møbler, innbo, treningsapparat og løsøre skal ikke oppbevares i fellesarealet. Vaktmester har myndighet til å fjerne gjenstander som oppbevares i strid med denne paragrafen.

Det kan gjøres unntak ved behov for midlertidig hensetting i forbindelse med flytting, men da skal det foreligge en synlig skriftlig tillatelse fra vaktmester. Dette må ikke gå utover normal bruk av fellesarealet for de andre beboerne.

På dugnadsdagen gjelder egne regler som annonseres god tid på forhånd. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å orientere seg om dette. Styret tar intet ansvar for uregelmessig plasserte gjenstander som blir kastet denne dagen. Se ellers egne retningslinjer for fellesrom på hjemmesiden vår.

Det er forbudt å ta inn i kjeller eller loft ting som kan tenkes å være befengt med skadedyr, sopp og råte. Det er også forbudt å sette motorkjøretøy i fellesom uten at bensintanken er tømt, luftet og fri for bensinlukt.

Dører til kjeller, loft og inngangsdører skal alltid være låst. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Det må omgående meldes fra til vaktmester dersom det oppdages knuste vindusruter i kjelleren. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entredør, disse skal holdes lukket

Det er forbud mot røyking og bruk av åpen flamme i oppgangene, loft, vaskeri og andre fellesrom. Den enkelte andelseier er ansvarlig for rengjøring av fellesareal når dette er tilgriset av en av husstandens medlemmer. Beboer må ta inn dørmatta når oppgangen vaskes. Lyset i kjellerne skal slukkes etter bruk, på loftet slukkes lyset automatisk.

§ 4 Vedlikehold

Leilighetene må behandles omsorgsfullt. Det er andelseierens ansvar å male betongvegg på balkong. Kun opprinnelig farge skal benyttes. Teglstensmur på balkong må ikke males eller endres på noen måte.

Radiatorer må ikke fjernes uten spesiell tillatelse fra styret. Dersom tillatelse gis, må radiatorene oppbevares forsvarlig idet andelseierne kan bli pålagt å montere dem på plass igjen.

Det må utvises forsiktighet ved flytting og transport av møbler. Andelseieren er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av flyttingen.

Vedlikeholdspliktene er omtalt i vedtektenes kapittel 4.

§ 5 Ro og orden

Det skal herske ro i og utenfor leiligheten mellom kl. 2300 og 0700. I dette tidsrommet er det heller ikke lov å benytte vaskemaskin.

Det er ikke tillatt å bruke musikkinstrumenter, elektrisk drill eller banke i vegger eller drive annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for beboere mellom kl. 2100 og 0800 på hverdager, fra kl. 1700 på lørdag til kl. 0800 på mandag. Det skal ikke utføres støyende arbeid på offentlige høytidsdager og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra andelseierne i tilstøtende leiligheter.

Lek eller annen støyende aktivitet må ikke foregå i trapperommene. Dører til entreer og trapperom må lukkes uten støy. I sommerhalvåret bør man spesielt tenke på lydspredning fra balkonger, gjennom åpne dører og vinduer. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

§ 6 Dyrehold

Det kreves at dyreeier undertegner lagets retningslinjer for dyrehold før det kan holdes dyr i leiligheten. Fraviker dyreeier retningslinjene innebærer dette aksept av at dyreholdet opphører. Dyreeier plikter bl.a. å:

sørge for at husdyret ikke er til ulempe eller sjenanse inne eller ute, overholde lagets husordensregler, lufte hund i bånd på borettslagets område, og stå økonomisk ansvarlig for utbedring av skader på borettslagets fellesarealer som husdyrholdet måtte forårsake.

Se for øvrig vedtektenes § 3.2.

§ 7 Søppel

Plast, organisk og restavfall kastes i kassen med oppgangsnummer plassert ved blokkene, egne poser skal benyttes. Papp og papir, glass og metall kastes i egne containere. Større restavfall, trevirke, møbler og lignende kastes i egen container. Elektrisk avfall eller miljøfarlig avfall skal alltid leveres til en av kommunens miljøstasjoner eller returpunkt.

Søppelkasser og containere er kun til privat bruk for beboere. De må ikke fylles så fulle at lokk og luker ikke går igjen. Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor kasser eller containere.

§ 8 Bad og kraner

Uvedkommende gjenstander må ikke tømmes i toalettet. Det må bare benyttes toalettpapir.

Vannkraner må ikke stå åpne når et rom forlates. Utette kraner må beboer straks sørge for blir reparert. Se for øvrig vedtektenes §§ 4.1 og 4.2.

Vaktmesteren må varsles om mangler en selv ikke kan utbedre, se forøvrig vedtektenes §4.5. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som måtte oppstå på eiendommen som følge av bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin eller annen vasking i leiligheten.

§ 9 Varme og varmt vann

Beboerne bør økonomisere mest mulig med varmen og holde forbruket av varmt vann på et rimelig nivå.

Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser eller radiatorkraner ødelegges.

§ 10 Vaskeri og lufteplasser

Det er kun beboere som har lov til å bruke fellesvaskeriet, og det er kun for privat bruk. Banking og lufting av tepper og sengetøy m.m. kan kun foretas ved bankestativ utenfor K54. Banking og lufting av matter, tepper m.v. skal ikke foretas til tider hvor det etter § 3.1 skal være ro i leiligheten.

§ 11 Teknisk utstyr

Som husordensregel gjelder også de særskilte instrukser for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, vaskeri, fryserianlegg e.l.

§ 12 Trafikk og bilhold

All kjøring innen boligområdet skal skje hensynsfullt og i samsvar med oppsatt trafikkskilt og anvisninger.

Biler må kun parkeres på de av styret anviste parkeringsplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som lagringsplass for campingvogner, avskiltede biler m.m. Feilparkerte biler vil bli bøtelagt eller tauet bort for eiers regning og risiko, av det parkeringsselskapet borettslaget har avtale med. Se forøvrig retningslinjer på hjemmesiden.

Ved kortvarig parkeringsbehov ved inn- og utlasting utenfor anvist plass på borettslagets eiendom må det være synlig aktivitet ved bilen i løpet av 15 minutter.

§ 13 Meldinger, rundskriv m.v.

Meldinger fra styret, eller den styret bemyndiger, til beboerne ved rundskriv, oppslag og hjemmesiden skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Brudd på husordensreglene og vedtekter meldes skriftlig til styret eller vaktmester.

§ 14 Barn og ungdom

Lek skal ikke foregå på en slik måte eller på slike steder at det oppstår fare for skade eller til sjenanse for omgivelsene. Barn og ungdom skal ikke oppholde seg alene på loft, kjeller, eller vaskeri. Det påhviler foreldre/foresatte å sørge for at disse bestemmelsene overholdes.

§ 15 Borettslagets representanter

VAKTMESTEREN

Vaktmesteren er borettslagets ansatte tjenestemenn. De har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter.

Vaktmesterne bør ikke forstyrres utenfor arbeidstid. Bruk skriftlig beskjed som legges i postkassen eller e-post.

STYRET

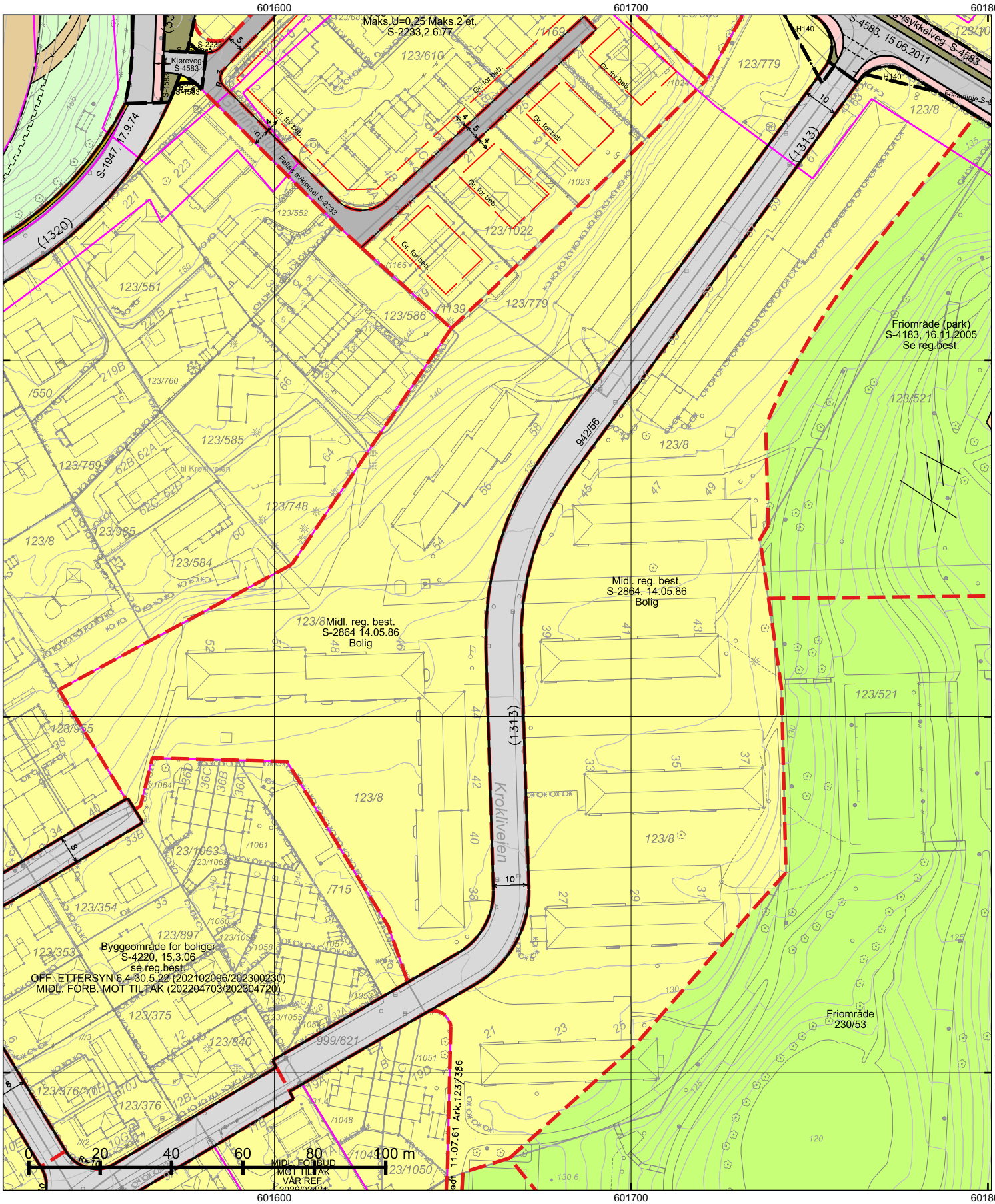
Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre eller ved personlig fremmøte innen den første halvtimen på de av styrets oppgitte møtedager.

§ 16 Motstrid

Ved motstrid går vedtektene foran husordensreglene.

§ 17 Ikrafttredelse

Denne husorden trer i kraft 11. mars 2010. Fra samme dag settes den tidligere husorden ut av virkning.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

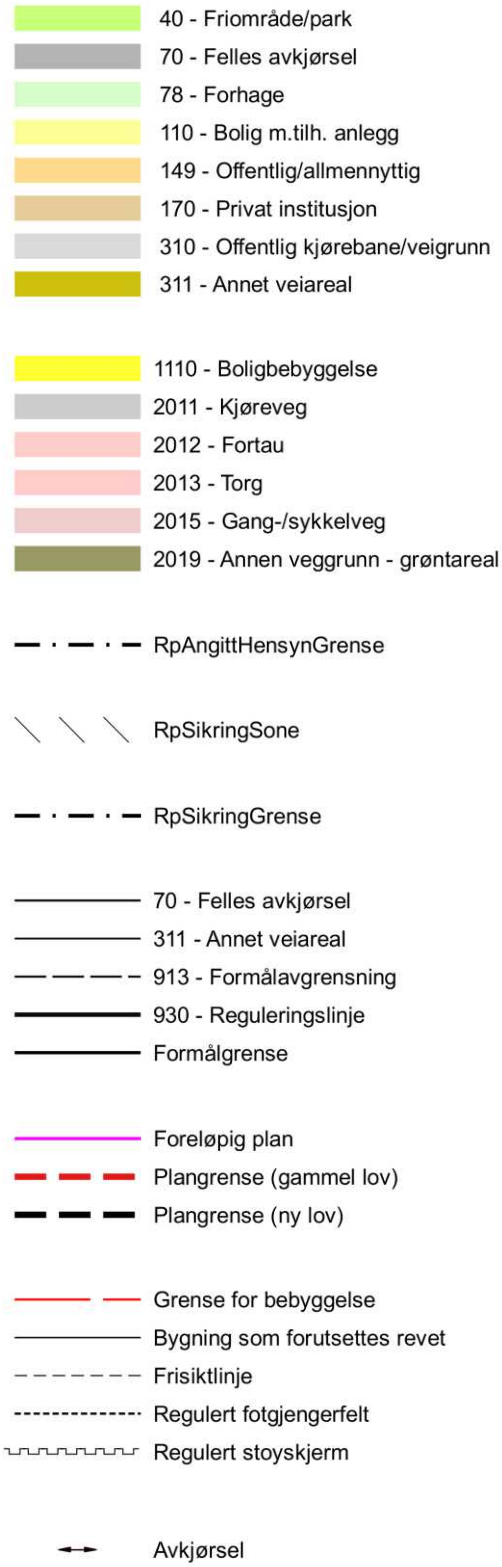
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

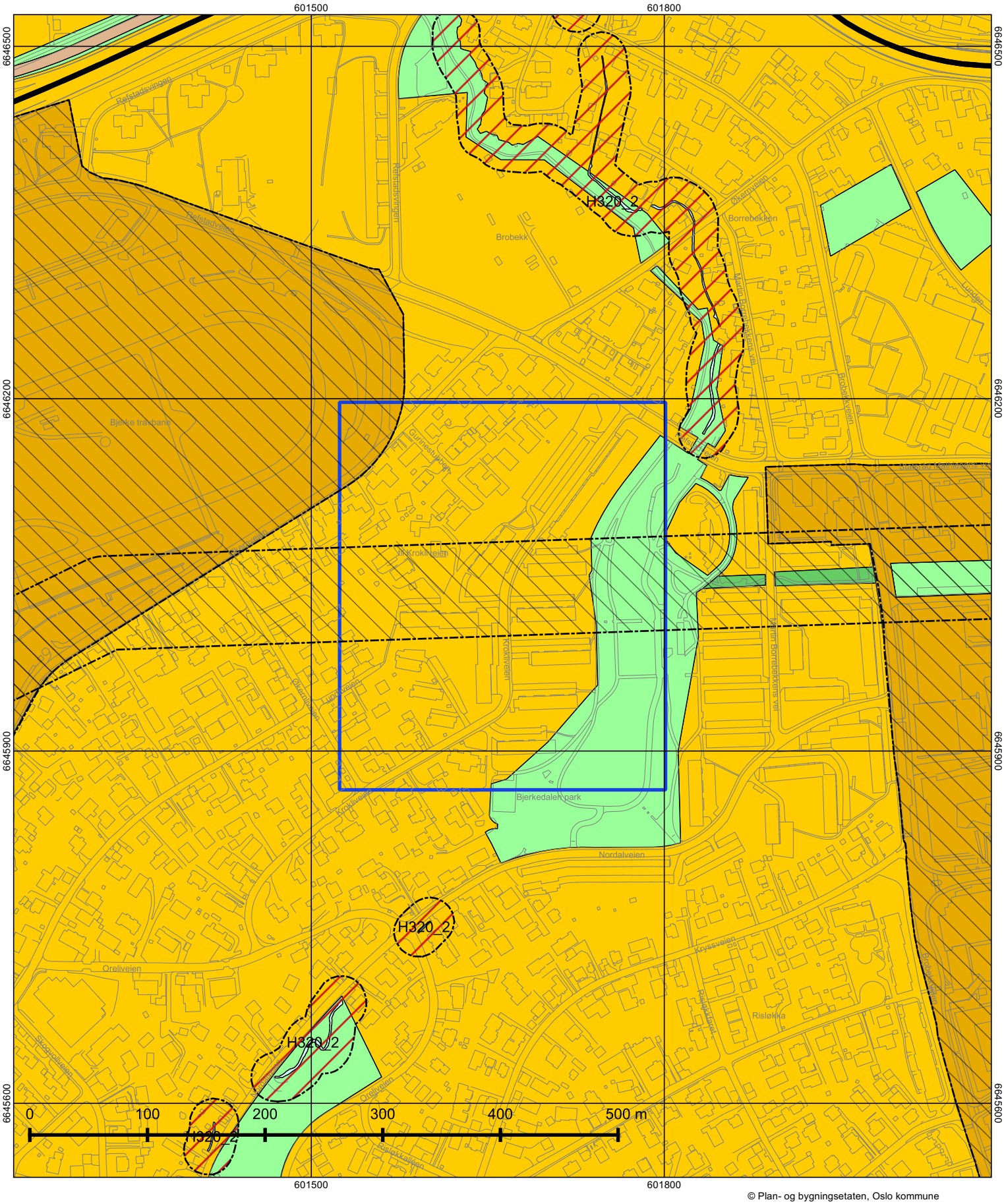
PlottID/Best.nr: 158722/ 86533950
Deres ref.:
Adresse: Krokliveien 45
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/8

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158722/86533950
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533950
Deres ref: 9250036

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 123, BNR. 8.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 123, bnr. 8.

GNR. 123 BNR. 8

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1860.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

33854 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

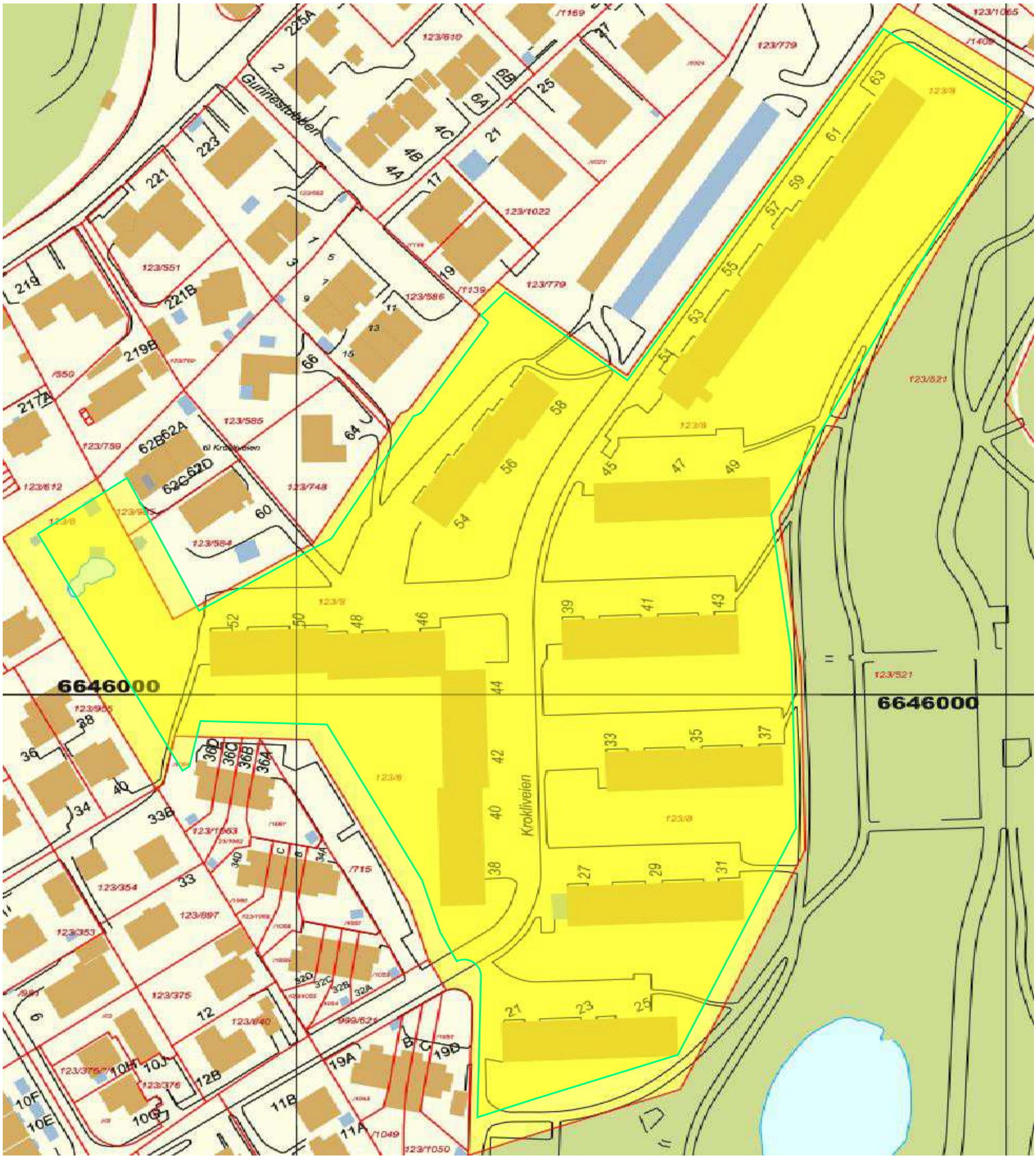
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Stempelmrk. kr. 2100.-
Tinglyst den 23/2-65 kl
Bygg kt.

2439
23 FEB. 1965

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Økernbråten Borettslag II A/S

en del av eiendommen gnr. 123, bnr. 8

Denne har fått gnr. 123, bnr. 8,

og er 4o.371 m² stor. Målebrev, datert 24/7.57, tinglyst 27/8.1957 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet borfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 9o år og regnes fra 15/7.1958. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 8.12o,-x) beregnet etter ..... pst. av grunnprisen kr. 27o.662,35 pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/1 og 1/7 og første gang .....

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

x) For tidsrommet 15/7.1958-31/12.1963 kr. 7.9o7,- pr. år beregnet etter 3% av kr.263.533,- jfr. § 4. 79. Fra 1/1.1964 kr. 8.126,- pr. år

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligblokker

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

Tillegg til § 5: Forprosjekt for større grupper av hus må fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt, m. m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 6.
Trær, hage m. v.

Grøntanl. m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskelig-

Tillegg til § 9: Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtlige festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

gjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.
Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forskjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 23. jan. 1965

Som fester:

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG II A/L

Per Westby

For Oslo kommune:

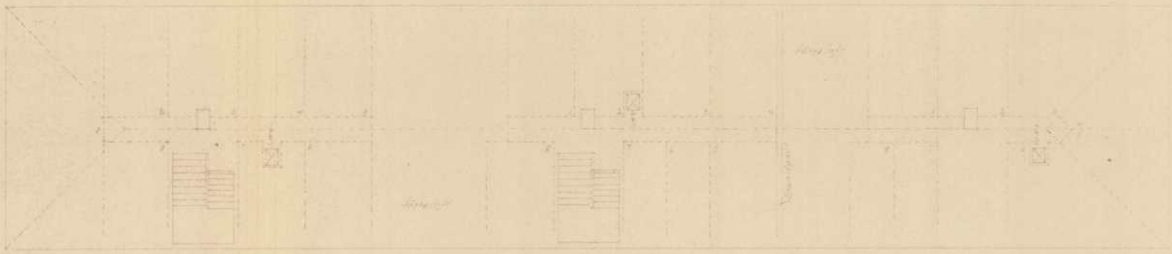
OSLO KOMMUNE
Boligrådmannen

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

Høiesterettsadvokat
PER SANDBORG

Avskriftens rikt'ighet bekreftes:
A. S. R.

RICH. ANDVORD



03330

4

Arkitekt-Gunnar Schultz-

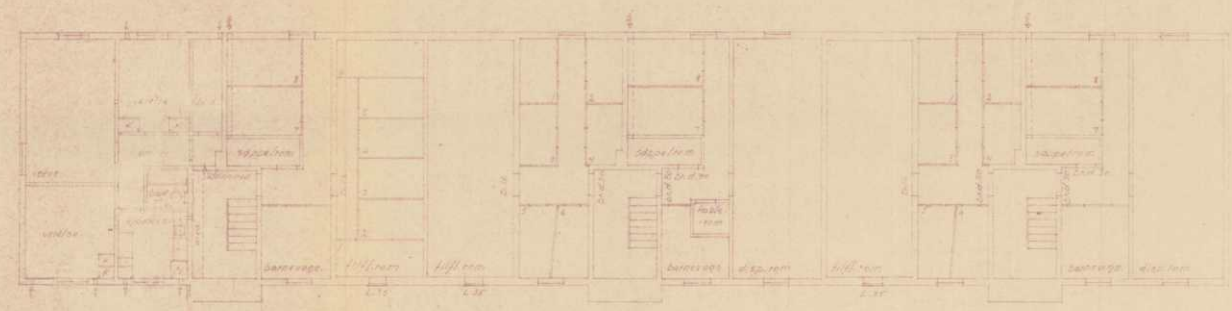
Kopi

Ekerenbråten

5

Dato | Sign. | Ant.ex. | Mål | Tegn.nr.

231



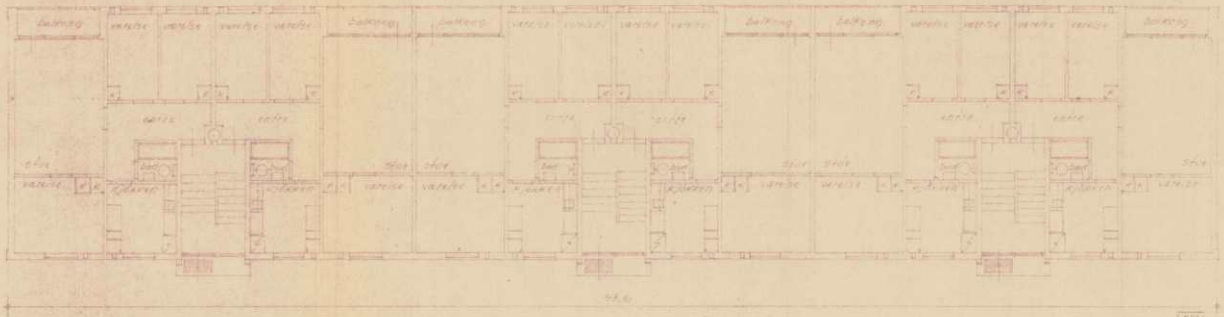
007912 -8APR57

Arkitekt-Gunnar Schultz-

Økernbråten-II

Blokk nr. 5-

Date | Sign. | Aut.nr. | Mål | Tegn.nr. 234



OSLO BYGNINGSARKIV
00791
APR 57

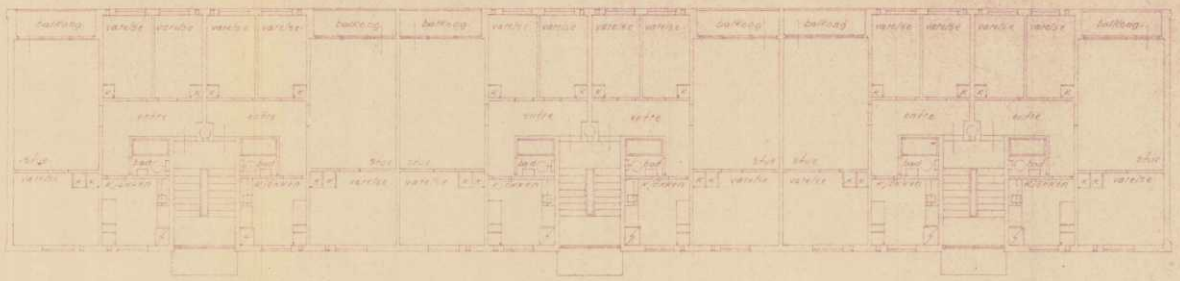
Arkitekt-Gunnar Schultz-

Økernbråten 2

Kontr.

Dato | Sign. | Målest. | Mål | Tegn.nr. 233

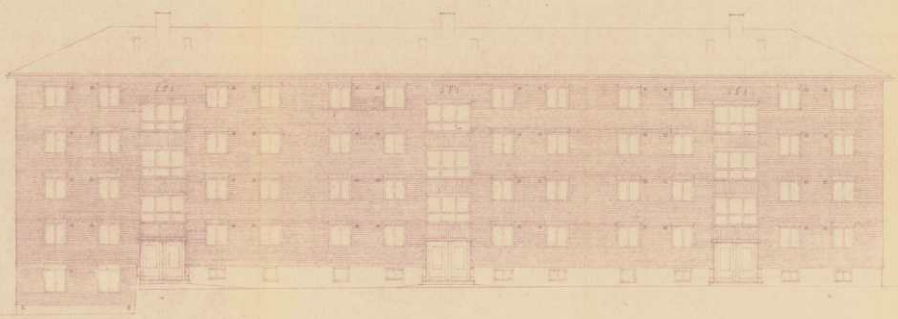
i) 65,92 i) 66,32 65,84



i) 441,30 Total

OSLO 9
0025 1 - 8 APR 57
Gnr. Bnr.

Arkitekt-Gunnar Schultz-
Økernbråten
Blokk nr. 5
Plan nr. 5-2-4 etg
Dato Sign. Ant.pl. Mål Tegn.nr.

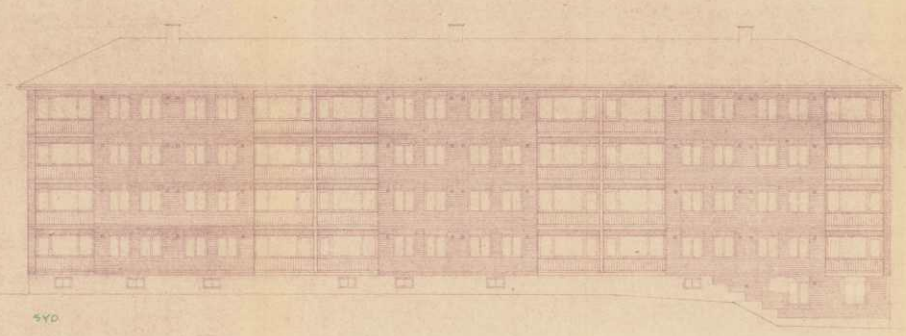


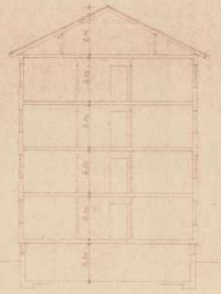
NORD



Arkitekt-Gunnar Schultz-

Ekornbråten 1





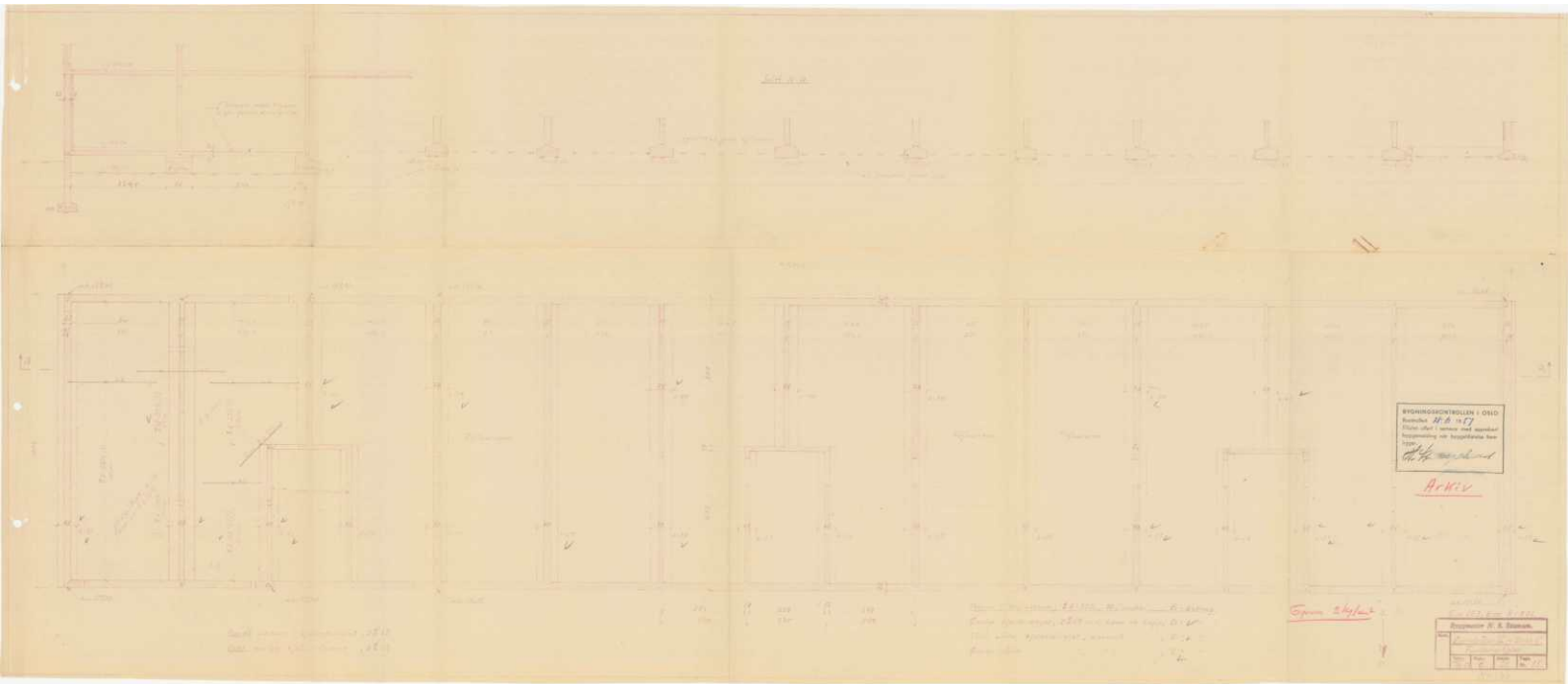
SYD

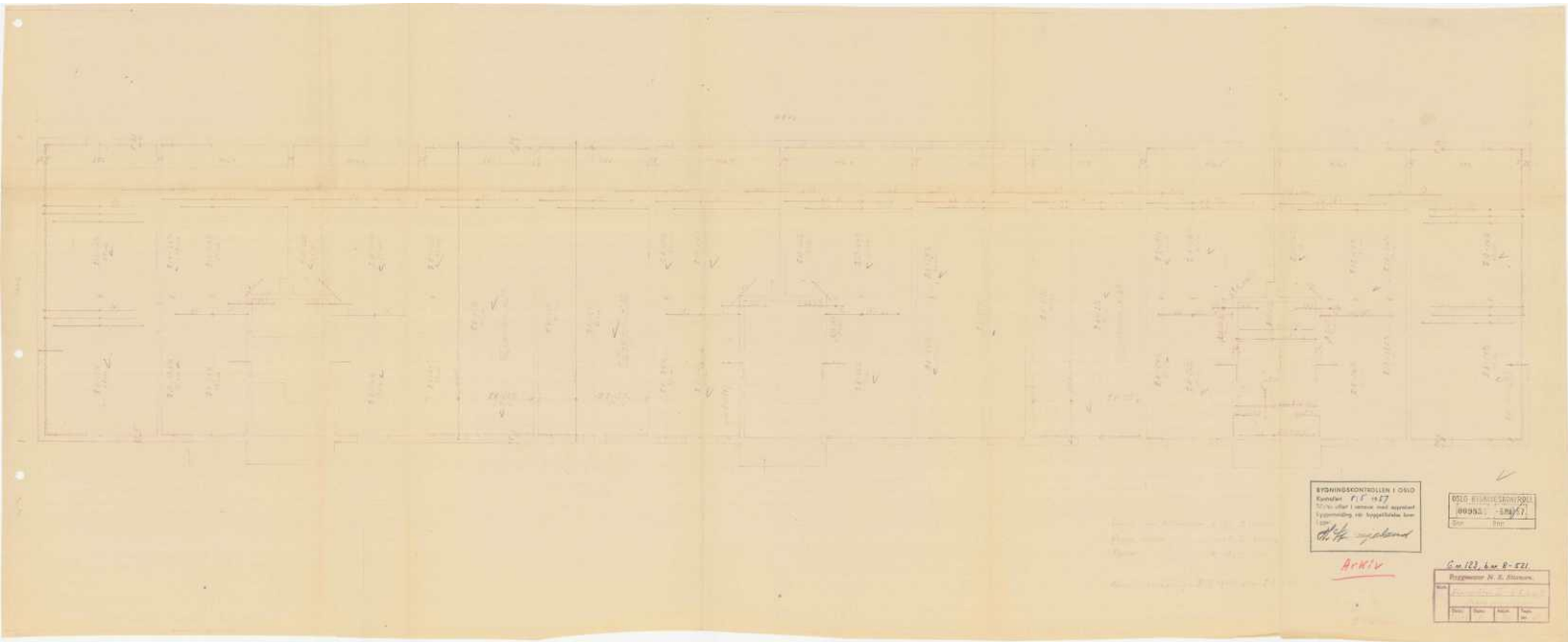
Arkitekt-Gunnar Schultz-

Ekernbråten 1

Skala

Datum | Sign. | Antal | Höjd | Ritn. nr 136


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 15.6.1951
Utført utført i samsvar med godkjent
byggemelding når ferdigattest kan
Arkiv

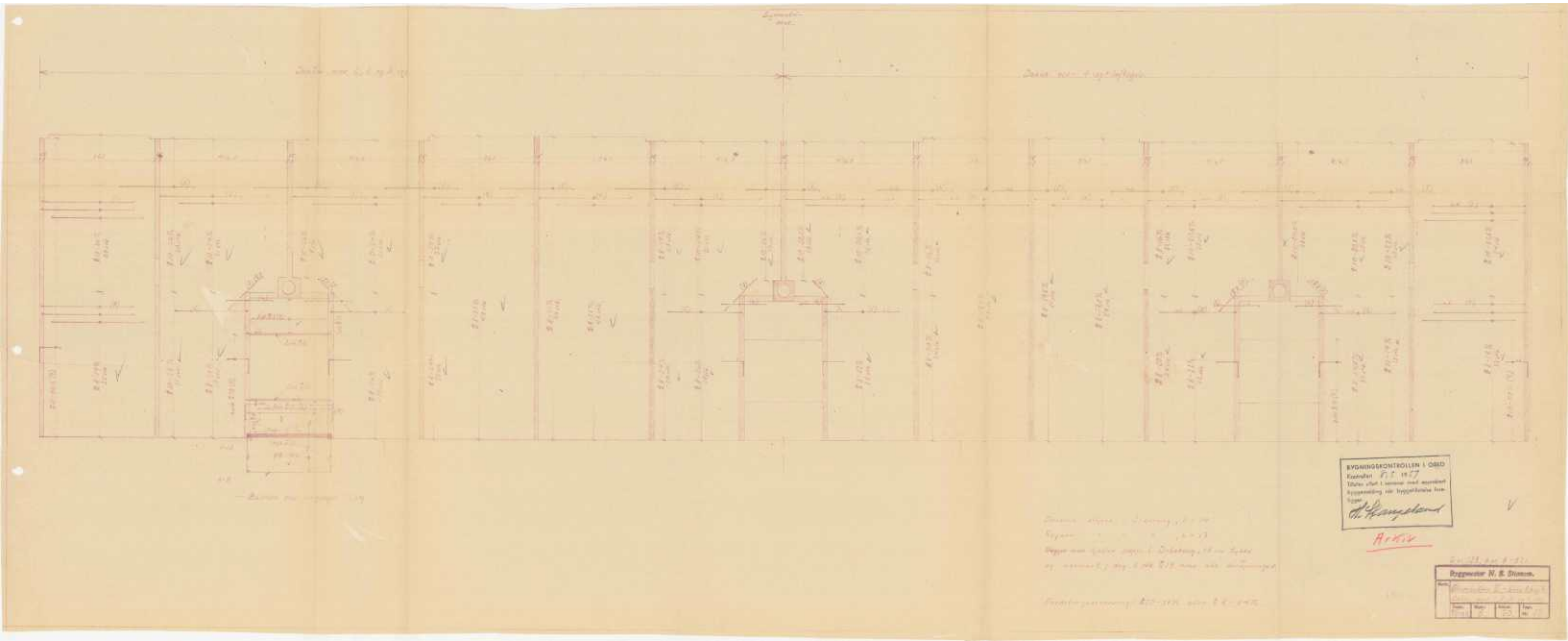


BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 11 1 1967
Tegning utført i samsvar med godkjent byggemelding når byggetillatelse kom i 19
Oslo 19

OSLO BYGNINGSKONTOR
Inn 1967
Ut

Arkiv

Gnr 122, bnr 8-521
Byggmester N. E. Eliassen



BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert 5.1.1977
Tillatt utført i samsvar med godkjent
byggemelding når byggetillatelse fore-
ligger

Arkiv

Byggmester N. E. Dinesen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn.nr.
123/8. Krokliveien. Økernbråten.	56/3330.	1-2-3-4-5-6-
Arbeidets art: Boligblokk (Blokk V.)	Innlevert: 29/11-56.	
Bygningens art:		
Byggherre: Et under stiftelse værende borettslag, v/Nils S. Stiansen, Hoffsvn. 30.		
Byggemelder: Ark. G. Schultz, Hoffsveien 30. Oslo		

Dato

26/1-1957/JSP/AB.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

./. Helserådets betingelser av 8. desember 1956, kfr. vedlagte gjenpart.

./. Brannvesenets betingelser av 13. desember 1956, kfr. vedlagte gjenpart.

./. Bygningsrådets betingelser av 16. januar 1957, kfr. vedlagte gjenpart.

For övrig vises det til omstående spesielle krav og alminnelige regler.

Trapperomsvegger må isoleres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 5 B § 1.

Vaskerianlegget må godkjennes særskilt.

Plan for terrengbehandling og beplantning må innsendes.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [x] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [x] G. Reguleringsplanen være endelig vedtatt.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis
bem.

JSP
J. S. Platou

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15000-3.56-E.T.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, inngjerding etc.

2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.

3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.

4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.

5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.

6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 pkt. 1.

7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 10 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

Arkitekt Gunnar Schultz,
Hoffsveien 30,
O s l o.

16. september 1957

arkitekt J.S. Platou

JSP/Krw 56/3330

Ad. g.nr. 123, b.nr. 8, Krokliveien, Økernbråten, boligblokk.
Byggherre: Et under stiftelse værende borettslag v/Nils S. Stiansen.

Tilleggsanmeldte bl. 7,8,9,10 og 11 godkjennes under henvisning til tidligere approbasjon.

Den nye leilighet må skaffes lofts- og kjellerboder.

Tidligere godkjente tegninger 1,2,3,5 og 6 utgår og må innsendes hertil (arkitekt Platou) for makulering. Innk. RN

Oslo bygningskontroll.

Y. Riis
bem.

JSP
J.S.Platou

tillegg 175 m²
kr. 47

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 1/10-62.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 123, bnr. 8, Krokliveien 45-49, Økernbråten.

Journalnr.: 56/3330

Arbeidets art: Nybygg

Avsluttende synsforretning: 28/11-61.

Bygningens art: Boligblokk 5.

Byggherre: Et under stiftelse værende borettslag v/byggmester N. Stiansen, Hoffsvn. 30, Sköyen.

Byggemelder: Arkitekt Ferdrik G. Lorange, Munkedamsveien 81 D, Oslo.

Ansvarshavende: Byggmester Nils S. Stiansen, Hoffsveien 30 Sköyen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Distriktsingeniør
H. Stangeland.

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 10-60. R. A. –

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:
Krokliveien 45, 0584 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 8, andelsnr. 150 i BJERKEDALEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260329

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Helene Vågen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 96 304

E-post: helene.vagen@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.
