PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

REFSTADSVINGEN 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Refstadsvingen 5, 0589 OSLO
OSLO kommune
gnr. 85, bnr. 173
Andelsnummer 55

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26123 **Eiendomsverdi ref nr:** ND2135

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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.



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.



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.



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.



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.



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

4-roms andelsleilighet i 2. etasje, endeleilighet.
Fra stuen er det utgang til sydvendt balkong, gode solforhold.
2 heiser i bygget.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2022 og har i ettertid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

* I 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.

I regi av borettslaget har det blitt utført følgende:

I 2015:
* Badet ble modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av foliemembran og påstøp med varmekabler.
* Det ble lagt nye vannrør, som er lagt rør-i-rør og med rørskap i separat toalett og md overløpsrør til badet.
* Det ble montert ny innmat i sikringsskapet.

4-roms andelsleilighet - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

* Boligblokk i betong- og murkonstruksjoner.
* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
* Grunnmur i betong.
* Yttervegger er pusset og malt samt felt ved balkong som har liggende kledning.
* Nyere vinduer og balkongdør.
* Entredør med brann- og lydklassifisering.
* Støpte dekker som etasjeskillere.
* Saltak i betongkonstruksjon som, trolig er tekket med papp/folie.
* Betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang samt 2 heiser i byget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble modernisert/flislagt i regi av borettslaget i 2015. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr.

Badet ble opplyst modernisert/flislagt i regi av borettslaget i 2015. Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke fremlagt ved befaringen. Eventuell prosjektdokumentasjon, samsvarserklæringer og kontrollerklæringer antas å kunne innhentes fra borettslaget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og integrerte hvitevarer.

I 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalett med servant og veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* Varmtvann og radiatorer tilknyttet fellesanlegg.
* Vannrør av plast som ble lagt nye ved moderniseringen av badet i 2015, og med fordelerskap i separat toalett.
* Avløpsrør av plast.
* Varmekabler i separat toalett og bad.
* 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år.
I 2015 og i regi av borettslaget ble det montert ny innmat i sikringsskapet

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

4-roms andelsleilighet

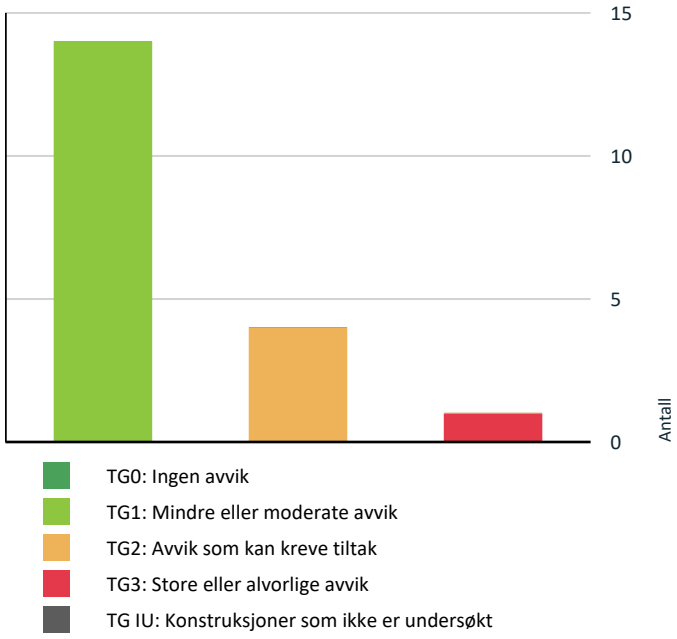
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Leiligheten har sin opprinnelige rominndeling.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

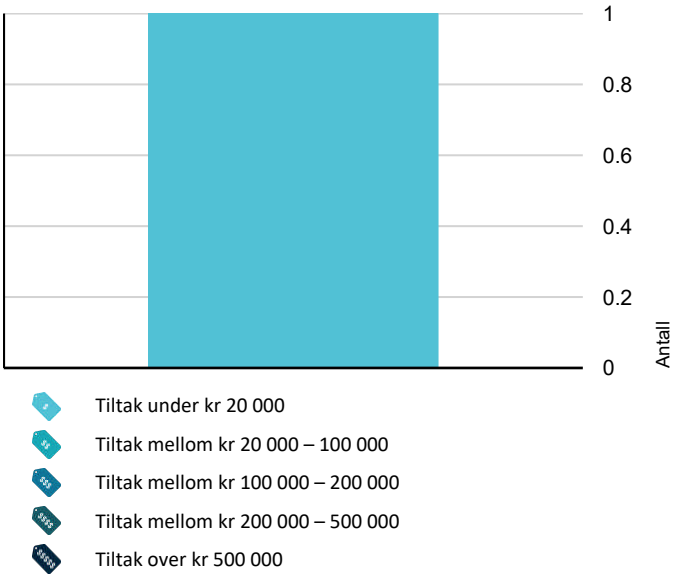
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkong, vinduer og dører vurderes dersom takstingeniøren finner dette relevant for leiligheten. Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Oppsummering av avvik

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

4-roms andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater - 2	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > separat toalett > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1961

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Nyere vinduer og balkongdør. med isolerglass som ikke er stemplet produksjonsår.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

* Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 8 m².

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malt panel og malte flater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av støpte dekker.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue og det største soverommet.

* I stuen ble det målt høydeavvik på 9 mm.

* I det største soverommet ble det målt høydeavvik på 10 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 3 Overflater - 2

Beskrivelse

Stueparkett - lokalt mot balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en lokal fuktskade i parketten ved balkongdøren/radiatoren. Skaden opplyses å ha oppstått som følge av tidligere drypp fra radiatorrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Fuktpåvirkningen har medført skade på parketten med behov for utskifting av den berørte delen. Det ble ikke observert tegn til pågående lekkasje eller aktiv fuktpåvirkning ved befaringen.

Tiltak:
Den skadede delen av parketten bør skiftes ut. Det vurderes at lokal utbedring er tilstrekkelig, og det er ikke grunnlag for å anbefale utskifting av hele stuegulvet. Det bør samtidig påses at årsaken til fuktskaden er utbedret og at det ikke forekommer ny lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendige persienner ved alle vinduer, bortsett fra ett stuevindu.

Garderobeskap i alle 3 soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv.

Badet ble modernisert/flislagt i regi av borettslaget i 2015. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr.

Badet ble opplyst modernisert/flislagt i regi av borettslaget i 2015. Dokumentasjon på utførte arbeider er ikke fremlagt ved befaringen. Eventuell prosjektdokumentasjon, samsvarserklæringer og kontrollerklæringer antas å kunne innhentes fra borettslaget.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt, med downlights.

* Det er noe synlig misfarging/svertesopp i silikonfuger i overgang gulv/vegg.

Konsekvens:
Misfargingen har i hovedsak betydning for det visuelle uttrykket. Silikonfuger er en vedlikeholdsfuge med begrenset levetid og vil over tid kunne få misfarging og svertesopp uten at dette nødvendigvis innebærer svikt i den bakenforliggende våtromskonstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring av silikonfugene. Dersom misfargingen ikke lar seg fjerne eller fugene viser tegn til slitasje, oppsprekking eller dårlig vedheft, bør de skiftes ut som en del av normalt vedlikehold.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 35 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk m/klemring og synlig membran ved klemringen, begge montert/lagt i 2015.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap og 2 svingbare dusjvegger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk via veggventil, med tilluftsspalte ved døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekksventilasjon. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk i bad gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at avtrekksventilen er åpen og at avtrekket fungerer som forutsatt.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.
Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at dusjhjørnet ligger mot leilighetens omsluttende vegger.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning folierte fronter. Nedfelt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

I 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun veggventil.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake til rommet gir begrenset fjerning av fukt, matos og andre forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Løsningen er vanlig i denne typen bygg, hvor etablering av mekanisk avtrekk til det fri ikke er mulig.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at ventilatoren fungerer som forutsatt, benyttes ved matlaging og at kullfilter skiftes/rengjøres i henhold til produsentens anbefalinger.

SPESIALROM

2. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert wc.
Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Separat toalett med kun naturlig ventilasjon har luftutskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvaliteten og medføre lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsløsninger.

Tiltak:
Det anbefales å sikre tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen egnet løsning.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobberrør og plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i separat toalett.
Nye vannrør ble lagt i forbindelse med moderniseringen av badet i 2015.

Stoppekran i separat toalett.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.
Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduskarmer eller veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekk avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.
Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Varmesentral

Beskrivelse

Varmtvann og radiatorer tilknyttet fellesanlegg.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Varmtvann og radiatorer er fra fellesanlegg, og er ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i separat toalett og bad, lamper fungerer.

* Varmekabler i separat toalett og bad.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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

40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år.
I 2015 og i regi av borettslaget ble det montert ny innmat i sikringsskapet og det er utstedt Samsvarserklæring for dette (som ligger i sikringsskapet), datert 2.6.2016.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for div el-arbeid samt nytt opplegg i kjøkken og som ble utført i 2022, datert 10.8.2022.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   *** I 2015 og i regi av borettslaget ble det montert ny innmat i sikringsskapet og det er utstedt Samsvarserklæring for dette (som ligger i sikringsskapet), datert 2.6.2016.**
   *** Det er utstedt Samsvarserklæring for div el-arbeid samt nytt opplegg i kjøkken og som ble utført i 2022, datert 10.8.2022.**

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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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 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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.





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

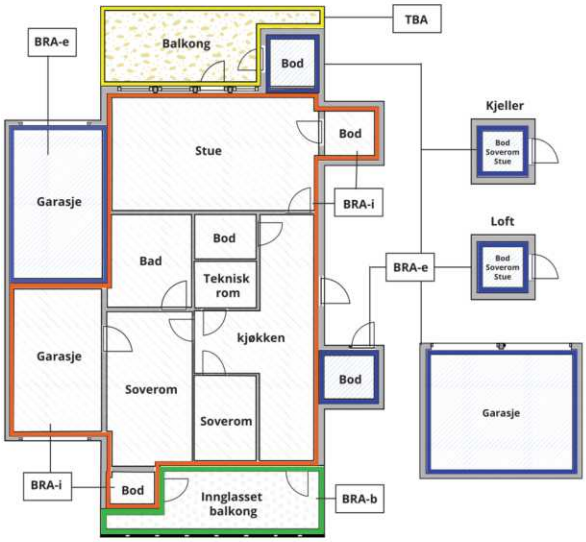
Hva er måleverdig areal?

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

4-roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft - fellesareal		4		4	
2. etasje	72			72	8
Kjeller - fellesareal		3		3	
SUM	**72**	**7**			**8**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft - fellesareal		Bod	
2. etasje	Entre/gang, separat toalett, bad, 3 soverom, kjøkken, stue		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

4-roms andelsleilighet i boligblokk, endeleilighet.
Boligblokk over 12 plan + kjeller og loft.

Leiligheten ligger i 2. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, separat toalett, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.
Romhøyde 2,46 m i stuen.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 8 m².

Det medfølger:
- 1 loftsbod som er merket "221" og som er 3,8 m².
- 1 kjellerbod som er merket "221", og som er 2,6 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten har sin opprinnelige rominndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Inger Abelone Solbakk, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	173		0	29760.2 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Refstadsvingen 5

Hjemmelshaver

Kommentar
Felles tomt for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
221/Bjerke Borettslag	948183382	221	OBOS tlf: 22 86 55 00	Inger Abelone Solbakk

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld	
55	100	398 921	*11.06.2026*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		30 300
Omløpsmidler:		2 464 784	Samlet innskuddskapital:		2 924 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	913 540	Langsiktig gjeld (+):	+	10 475 310
Disponible midler:		1 551 244	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		13 400 110

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Bjerke, i et veletablert boligområde med kort avstand til butikker, skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter og et godt utvalg av servicefunksjoner. Det er gode kollektivforbindelser til Oslo sentrum og enkel adkomst til hovedveinettet.
P-plass kan leies av borettslaget etter ansiennitet, forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø.
Opparbeidede fellesarealer i borettslaget med bord, benker og lekeplasser.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 6.774,- pr måned som inkluderer fyring/varmtvann samt vanlige poster for borettslag.

Felleskostnader inkluderer varme, kommunale avgifter, vaktmester, trappevask, internett & tv pakke, nedbetaling av felles lån og renter, drift og vedlikehold.

Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet. Styret har i april søkt om et lån på kr 18 000 000. Estimert totalt låneopptak på kr 18 500 000. Deler av låneopptaket er planlagt å tilbakebetales med støtte fra Enova. Estimert total prosjektkostnad kr 22 000 000. Første delutbetaling 27.05.26 på kr 4 500 000. Fordeles etter felleskostnadsbrøken. Se protokoll fra møte/ ta kontakt med styret for mer info om prosjektet, finansiering og låneopptak.

Bebyggelse

Bjerke borettslag består av 5 høyblokker med i alt 304 leiligheter. Første innflytting i borettslaget var i 1960 og bygningene er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 948 183 382 og OBOS er forretningsfører.

* Det er utstedt ferdigattest for oppfor oppføring av bygget, datert 2.4.1965

Fellesvaskeri og felles sykkelbod i kjeller.

Borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/bjerke

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	2984956			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppfor oppføring av bygget, datert 2.4.1965	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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 ytttervegger). 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/ND2135

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260307
Addresse	Refstadsvingen 5		
Postnr.	0589	Sted	OSLO
Selgers navn	Inger Abelone Solbakk		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring, via borettslag

Polise/avtalenr.:

82971359

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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?:

Elektriker Gruppen, i oktober 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 08.06.2026

Signert av *Inger Abelone Solbakk*

Initialer selger:
I A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260307 . Vår ref.: 0200-1-221 Dato: 11.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bjerke Borettslag
Organisasjonsnr:	948183382
Andelseier:	Solbakk, Inger Abelone
Medeier:	
Leilighetsnummer:	221
Adresse:	Refstadsvingen 5, 0589 OSLO
Andelsnummer:	55
Gnr.	85
Bnr.	173

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 2984956.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning fra og med forbruket for juli 2025. Kostnader knyttet til varmt tappevann og kaldt forbruksvann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard og hente ut informasjon om ditt forbruk.
Felleskostnader: Styret har vedtatt å redusere felleskostnader med 13% og trappevask med 185,- fra 01.07.2025 Felleskostnader inkluderer varme, kommunale avgifter, vaktmester, trappevask, internett & tv pakke, nedbetaling av felles lån og renter, drift og vedlikehold. Parkering: Parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg. Disse leies ut etter venteliste og må sies opp separat til styret. Borettslaget har 100 parkeringsplasser, alle med mulighet for elbil lader. Parkering koster 300,- per måned. Kontaktinformasjon: Styret har kontor i Refstadsvingen med kontortid hver onsdag mellom klokken 18:00 og 19:00. Styret er tilgjengelig på epost: styret@bjerkeborettslag.no eller telefon 468 66 391. Vaktmester er tilgjengelig i normal arbeidstid: vaktmester@bjerkeborettslag.no eller telefon 901 38 971. Boligselskapets hjemmeside: https://vibbo.no/bjerke Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Nøkkel, skilt og postkasse: Nye andelseiere vil automatisk få en velkomstmail fra styret når ny andelseier er godkjent. Velkomsteposten inneholder informasjon om hvordan skilt og postkasse blir oppdatert. Borettslaget har elektronisk nøkkel via OBOS. Nye andelseiere får automatisk tilgang til appen Unloc ved overdragelse. Ekstra fysiske nøkler kan kjøpes på styrerommet. Fellesvaskeri: Det er fellesvaskeri i alle bygg, kort kan kjøpes av styret i kontortiden. Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.01.2026: Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet. Styret har i april søkt om et lån på kr 18 000 000. Estimert totalt låneopptak på kr 18 500 000. Deler av låneopptaket er planlagt å tilbakebetales med støtte fra Enova. Estimert total prosjektkostnad kr 22 000 000. Første delutbetaling 27.05.26 på kr 4 500 000. Fordeles etter felleskostnadsbrøken. Se protokoll fra møte/ ta kontakt med styret

for mer info om prosjektet, finansiering og låneopptak. Det ble på generalforsamling 08.04.2026 vedtatt å fortsette kollektiv avtale på både TV og internett etter at nåværende avtale utløper i september 2026. Valgt leverandør er Telia.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11498722
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,07%
Restsaldo	35 316 009,00
Innfrielsesdato:	01.06.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207930296
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	67 257 525,00
Innfrielsesdato:	28.02.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208786776
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	4 500 000,00
Innfrielsesdato:	30.05.2046
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: 6 774,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 774,00	

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:	268,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 010,-
Annen formue:	30 755,-
Gjeld:	391 132,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11498722
Restsaldo:	131 876,62
Kapitalkostnader:	7 492,58
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207930296
Restsaldo:	250 242,72
Kapitalkostnader:	1 735,17
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208786776
Restsaldo:	16 801,51
Kapitalkostnader:	118,22
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 398 920,85,-, 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 Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).

- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Bjerke borettslag org nr 948183382.
vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.2006, 13.05.2013, 28.04.2022, 10.04.2025 og 08.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1)Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

(5)Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6)Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1)En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2)Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1)Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2)Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4)Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5)Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7)Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(9)Den enkelte andelseier skal ved oppussing av egen andel, tilstrebe å sørge for god støyisolasjon mot naboer. Manglende isolasjon kan føre til pålegg om utbedring.

(10) Ved arbeid på elektrisk eller våtrom skal sertifisert installatør benyttes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1)Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2)Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3)Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, minst 2 og høyst 4 andre styremedlemmer og minst 2, høyst 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 30 andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Bjerke Borettslag

Vedtatt på generalforsamling: 08.04.2026.

Innholdsfortegnelse

Forord 2
§ 1 Felles ansvar 2
§ 2 bruk av uteområdet 2
§ 3 Støyregler 2
§ 4 Plikt til å varsle naboer ved støy 3
§ 5 Naboklager 3
§ 6 Bruk av innvendig fellesareal 3
§ 7 Avfallshåndtering 4
§ 8 Bruk av bod 4
§ 9 Balkong 5
§ 10 Røyking 5
§ 11 Bruk av vaskeri og tørking 5
§ 12 Dyrehold 5
§ 13 Baderom og vannledninger 6
§ 14 Utleie og bruksoverlating 6
§ 15 Vaktmester og styret 6
§ 16 Navneskilt og postkasseskilt 7
§ 17 Felles installasjoner i egen leilighet 7
§ 18 Mekanisk avtrekk – ventilasjonsanlegg 7
§ 19 Brannalarmanlegg 7
§ 20 Parkering 8

Forord

Bjerke Borettslag er et andelslag bestående av 303 andelsleiligheter og 1 utleieleilighet fordelt på 5 høyblokker og 1 lavblokk på eiendommer med gårds- og bruksnummer 85/173, 85/175 og 85/180.

Det er andelseierne i fellesskap som eier eiendommene og bebyggelse, og alle andelseiere er ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre alle andelseiere ro, orden og hygge i sitt hjem. Det oppfordres alltid å vise respekt og prate med sine naboer om behovet er der.

Borettslaget har et betjent styrerom i Refstadsvingen 17 med oppslåtte åpningstider, og er tilgjengelig på borettslaget sin digitale kanal vibbo.no/bjerke eller på epost: styret@bjerkeborettslag.no

§ 1 Felles ansvar

Alle beboere og andelseiere skal behandle felles eiendom på en god måte for å forlenge levetiden til bygningsmassen. Det et felles ansvar å sørge for et godt og trygt naboskap.

§ 2 bruk av uteområdet

Uteområdet er felles eiendom og bruksområde. Grøntanlegget og beplanting må vernes av beboere, og ikke brukes på en slik måte at det skades.

Sykling, bilkjøring eller lignende på plenen er forbudt. Ballspill skal foregå på ballplassen.

Det er båndtvang på borettslaget sin tomt hele året.

Det er kun tillat å grille på grillplassen på uteområdene. Brukere av grillplassen er selv ansvarlig for opprydding. Uteområdet har samme regler for støy som borettslaget ellers.

§ 3 Støyregler

Ulik type støy skaper ulike typer sjenanse. Borettslaget har derfor delt opp reglene som gjelder støy i fire ulike grupper, med ulike tidspunkter.

Normal støy og bruk:
06:00 - 22:00 mandag – torsdag
06:00 – 00:00 fredag
10:00 – 00:00 lørdag

Støyende arbeid og vedlikehold:
08:00 – 20:00 mandag til fredag
10:00 – 16:00 lørdager

Svært støyende arbeid og vedlikehold (boring, sliping):
09:00 – 17:00 mandag – fredag
12:00 – 14:00 lørdag

Musikkøvelser:
09:00 – 18:00 mandag – fredag
10:00 – 16:00 lørdag

Utenfor disse tidspunktene skal det være generell ro.
Søndager og andre offentlige helligdager skal det være generell ro i borettslaget.

§ 4 Plikt til å varsle naboer ved støy

For å ivareta godt naboskap plikter en å varsle naboer ved forventet høyere lydnivå.

Varselet skal inneholde informasjon om hvor lenge den økte støyen skal vedvare, hvilken leilighet det gjelder og kontaktinformasjon.

Varselet kan publiseres på Vibbo, henges som oppslag i inngangspartiet eller gjennomføres ved fysisk besøk til naboer.

§ 5 Naboklager

Det oppfordres å alltid vise hensyn til naboer og forsøke å løse konflikter direkte med den det gjelder. Ved unormal støy bes klager om å kontakte politiet for å rapportere støyklage.

Styret registrerer kun skriftlige klager.

§ 6 Bruk av innvendig fellesareal

Alle beboere og andelseiere er ansvarlig for å holde fellesareal ryddige og trygge. Fellesareal er rømningsveier.

Det er ikke tillatt å lagre noe i felles trappeløp.

Det er ikke tillatt å lagre noe i inngangsetasjen.

For høyblokkene kan 2 barnevogner lagres under sikringsskap, for øvrig ikke tillatt å lagre noe annet i gangene.

Ved flytting må beboere tilstrebe å skape minst mulig sperring eller være til sjenanse for naboer.

Sperring av rømningsveier kan føre til umiddelbar fjerning uten varsel, på andelseier sin bekostning.

Alle andelseiere er ansvarlig for å sørge for at fellesdører holdes låst.

Utlufting av leiligheten gjennom trappeoppgangen er strengt forbudt. Takluker skal være lukket i regn- og snøvær. Enhver andelseier må være oppmerksom og lukke hvis nødvendig.

Kjellere og loft:

Det er ikke tillatt å lagre noe på loftet utenfor egen bod.

I kjellere kan for eksempel barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende lagres. Lagring av møbler og andre gjenstander er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra vaktmester/styret.

§ 7 Avfallshåndtering

Alle beboere plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for avfallshåndtering i kommunen. Borettslaget sine felles avfallsbeholdere er kun for husholdningsavfall som er forsvarlig pakket. Avfall skal aldri forlates utenfor avfallsbeholdere.

Det understrekes at feilsortering fører til økte kostnader for borettslaget.

Avfall som ikke er husholdningsavfall må fjernes av den enkelte andelseier, og kan ikke kastes i felles beholder. Dette er for eksempel møbler, oppussingsavfall eller andre større gjenstander.

Det må aldri kastes sigaretter eller andre produkter som kan føre til brann i avfallet.

Andelseiere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved hensetning av avfall kan pålegges å betale borettslaget sine økte kostnader for fjerning.

§ 8 Bruk av bod

Det er ikke tillatt å lagre brannfarligvæske, gass eller lignende i boder.

§ 9 Balkong

Det er samme regler for støy på balkongene som nevnt i støyregler. Det er ikke tillatt med kullgrill.

Det er ikke tillatt å møblere slik at nødluke på balkongen blir sperret, denne må holdes tilgjengelig.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på eksteriøret som for eksempel montering av parabol, antenner, markiser eller lignende uten skriftlig godkjenning fra styret.

Andelseiere som ønsker å male sinn balkong kan få utlevert godkjent maling fra vaktmester.

§ 10 Røyking

Røyking oppleves for mange svært sjenerende, det er derfor viktig at beboere viser hensyn til hverandre.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesareal, ved inngangspartiene eller ved sosiale soner utendørs i borettslaget. Sneiper skal ikke kastes på fellesareal.

§ 11 Bruk av vaskeri og tørking

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslaget sine beboere.

Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

Vaskeriene følger ordinære støyregler som ellers i borettslaget.

Feil på vaskerier meldes til vaktmester/styret.

Utendørs tørk av vasketøy kan skje på vanlige hverdager, lørdager og dager før høytids-/helligdager bare til kl. 16.00 når det er synlig for naboer. Tørkestativene må ikke plasseres slik at de sjenerer naboene eller gjenboerne. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

§ 12 Dyrehold

Andelseiere er ansvarlig for dyrehold i sin leilighet. Dyrehold skal ikke føre til sjenanse for andre beboere med for eksempel støy.

Det er båndtvang på borettslaget sin eiendom hele året, og lokale politivedtekter skal følges.

Ekstrementer skal fjernes umiddelbart og kastes forsvarlig.

§ 13 Baderom og vannledninger

Det er ikke tillatt å kaste annet enn toalettpapir i toalettet.

Det er ikke tillatt å gjøre klesvask i badekaret, da tråder kan tette avløp.

Hvis badekaret skal fjernes og erstattes med dusj, må andelseieren være klar over følgende: Andelseieren selv er ansvarlig for at arbeidet blir utført av autorisert fagmann, og at badegulvet blir behandlet og isolert på en slik måte at det aldri er fare for lekkasje til naboer i underliggende leiligheter.

Enhver andelseier er forpliktet til å holde så pass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret.

§ 14 Utleie og bruksoverlating

Alle andelseiere som ønsker å leie ut sin andel må selv vurdere om de har lov basert på borettslagsloven. Søknad om godkjennelse av leietaker sendes til styret, og innflyttelse er ikke tillatt før søknaden er godkjent.

Utleie fritar ikke andelseier sine plikter til borettslaget.

Korttidsutleie er regulert av borettslagsloven.

§ 15 Vaktmester og styret

Vaktmester er ansatt av borettslaget, og svarer til styret. Vaktmester skal behandles med respekt fra beboere.

Vaktmester kan kontaktes på telefon og epost ved behov.

Alle saker som ønskes tas opp hos styret må sendes skriftlig via Vibbo, epost eller leveres skriftlig på styrerommet.

§ 16 Navneskilt og postkasseskilt

Oppdatering på navneskilt sendes til vaktmester eller styret. Det er ikke tillatt å sette opp egne navneskilt utenfor.

Nye andelseiere får 1 stk gratis postkasseskilt utlevert. Det skal ikke monteres på navnelapp på utsiden av postkasse stativet.

§ 17 Felles installasjoner i egen leilighet

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep på felles installasjoner som internettkabler, radiatorer eller brannvarslersystem uten skriftlig godkjenning fra styret.

§ 18 Mekanisk avtrekk – ventilasjonsanlegg

Borettslaget har mekanisk avtrekk igjennom baderom og kjøkken. Det er forbudt å montere avtrekksvifte for komfyr inn på felles avtrekksystem.

Montering av avtrekk gjennom yttervegg er likeledes forbudt. Det er kun tillatt med kullfilter.

For at utsuget skal fungere må disse renholdes, dvs. vask av ventilen og støvsuging av rørdelen innenfor. Renhold av ventilene er beboers ansvar og bør gjøres minst to ganger pr. år.

§ 19 Brannalarmanlegg

Borettslaget er utstyrt med felles brannvarslingsanlegg med direkte varsling til brann- og redningsetaten.

Det er ikke tillatt for beboere å håndtere felles branntavle.

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep på felles brannalarmanlegg.

Unødig uttrykning belastes den enkelte andelseier.

§ 20 Parkering

Parkering på borettslaget sin eiendom er regulert av styret. Alle beboere og besøkende plikter å følge oppslåtte skilt og regler for parkeringsplasser.

Manglende etterlevelse kan resultere i bøter og borttauing.

Offentlig parkering er regulert av kommunen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 200

Bjerke Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjerke Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2026 kl. 18:00, Årvoll Skole, DS 05.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av felles ladepunkter for elbil
8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
9. Valg mellom internett eller TV & internett pakke
10. Utendørs sykkelhus og sportsbod
11. Bygge grillhytte
12. Vedtektsendringer
13. Oppdatering av husordensregler
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerke 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

Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede

---

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Helga Solheim foreslått. Som protokollvitne ble Trond Erik Solstad Nilsen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0200 Bjerke Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
2. 0200 Bjerke Borettslag Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 530 000,-

Sak 7

Etablering av felles ladepunkter for elbil

Forslag fremmet av:
Pankaj Khatiwada

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Antall elbiler i Oslo øker raskt, i tråd med nasjonale og kommunale klimamål. Mange borettslag i Oslo-området har allerede etablert felles ladeinfrastruktur for elbil, enten gjennom borettslaget selv eller i samarbeid med Oslo kommune.

I vårt borettslag har beboere med fast tildelt parkeringsplass mulighet til å installere egen ladeløsning. Beboere uten tildelt parkeringsplass har derimot ingen reell mulighet til å lade elbil i borettslaget. Dette skaper ulik tilgang og begrenser muligheten for flere beboere til å velge miljøvennlig transport.

Nærliggende borettslag som Bjerkedalen og Linderud har allerede etablert felles ladeløsninger. En tilsvarende løsning hos oss vil bidra til økt likhet, bedre bokvalitet og økt attraktivitet for borettslaget.

Jeg foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

- Borettslaget etablerer minimum seks (6) felles ladepunkter for elbil på felles parkeringsarealer.
- Ladepunktene skal være tilgjengelige for alle beboere, også de uten fast tildelt parkeringsplass.
- Styret gis fullmakt til å:
Utrede tekniske løsninger og egnede plasseringer
Innhente pristilbud og leverandørforslag
Undersøke støtteordninger og tilskudd (for eksempel fra Oslo kommune eller Enova)

- Styret skal legge frem en kostnads- og gjennomføringsplan, inkludert betalingsløsning for brukerne, til godkjenning i ekstraordinær eller neste ordinære generalforsamling.

Forventede fordeler

- Lik tilgang til elbillading for alle beboere

- Økt attraktivitet og fremtidig verdi for borettslaget

- Bidrag til miljøvennlig transport og klimamål

- Samme standard som andre borettslag i nærområdet

Styrets innstilling
Styret har undersøkt muligheter for forslaget med Elaway som per i dag leverer borettslaget sin infrastruktur. For denne løsningen og fortsatt sørge for en korrekt fordeling av strømkostnader må beboere med ønske om å lade via denne løsningen fortsatt ha et ladeabbonoment til kr 79,- per måned. I tillegg tilkommer faktiske ladekostnader.

Borettslaget vil også få en økt årlig kostnad på ca. 34 000,- (tapt parkeringsinntekt og kostnad for å sette opp ladere).

Styret vurderer derfor at forslaget ikke er for beste interesse for borettslaget, på bakgrunn kostnaden og at tilbudet er dårligere enn å lade på offentlige ladeplasser i nærheten av borettslaget.

Styret tror også at en håndheving av at plassene kun benyttes for å lade også er vanskelig, og at andre vil velge å benytte parkeringsplassene uavhengig at de faktisk lader.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget starter planlegging av etablering av minimum seks (6) felles ladepunkter for elbil på fellesareal. Styret gis fullmakt til å utrede løsninger, kostnader og finansiering, og å fremme endelig plan for godkjenning i generalforsamlingen.

Sak 8

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Bjerke Borettslagmå betale pt. kr 32 500,- inkl. mva (per lån) i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling
På generalforsamling i 2025 ble det fremmet et ønske om å etablere mulighet for individuell nedbetaling på felleslånene til borettslaget. Nå som borettslaget skal gjennomføre et større energiprosjekt som endrer kostnadsbildet er denne ordningen blitt mer aktuell.

Mot slutten av 2026 forventer styret at minst 60% av felleskostnader er direkte knyttet til rente og avdrag på fellesgjeld.

IN ordning gjør det mulig for andelseiere å nedbetale hele eller deler av sin del av felleslånene. Dette kan være aktuelt for andelseiere som ikke har andre lån eller kapital til å nedbetale, eller for andelseiere som har behov for å få fastrente på lånene.

Innføring av IN ordning vil også føre til en endring av innkreving av felleskostnader. Ved renteendring vil felleskostnaden endre seg fortløpende, og ikke etter styrevedtak. Det betyr at både renteøkninger og rentenedsettelse umiddelbart vil påvirke felleskostnader, per i dag er det styret som vurderer nødvendigheten å øke eller redusere felleskostnader.

Noen meglere mener også at leilighetsprisene til borettslaget kan øke med IN-ordning.

Styret vurderer at innføring kan være positiv for de med mulighet å nedbetale, eller behov for fastrente på sine låne. Derimot vurder styret også at dette er en kostnadsøkning for borettslaget og er usikre på hvor mange som kan ha en god utnyttelse av dette.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen i Bjerke Borettslagvedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg

3. IN-Brosjyre Hvit (003).pdf

4. IN Avtale borettslag _Bjerke Borettslag.pdf

5. IN Avtale andelseier_Bjerke Borettslag.pdf

Sak 9

Valg mellom internett eller TV & internett pakke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen stemte i 2025 over dette vedtaket, men styret har i ettertid fått klager på at saken ikke var godt nok opplyst. Det var først forventet at eksisterende avtale ville utløpe tidligere i 2026, men den utløper først 01.09.2026.

På bakgrunn av dette har styret valgt å løfte saken på nytt.

Etter en større anbudsprosess med 7 tilbydere har styret valgt å presentere den beste leverandøren for kun internett og den beste leverandøren for en flekspakke.

Global Connect har gitt følgende tilbud: 189,- per måned, per leilighet,
Denne pakken dekker nødvendig nett i fellesareal for borettslaget.

Telia har gitt følgende tilbud: 329,- per måned
Denne pakken dekker nødvendig nett i fellesareal for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret er kjent med at det er sterke meninger rundt dette valget og har derfor kun valgt å presentere den beste leverandøren på hver avtale løsning.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget velger Global Connect (kun internett)

Forslag til vedtak 2

Borettslaget velger Telia (flekspakke)

Sak 10

Utendørs sykkelhus og sportsbod

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter generalforsamling 2025 ble det løftet et ønske om at styret skulle se på muligheter for felles sportsbod og utendørs sykkelhus for spesielt elsykler.

Styret har nå vurdert ulike tilbud og løsninger, og ønsker nå å presentere en løsning vi tror er best for borettslaget.

Styret foreslår å bygge to identiske boder, hvor den ene skal være for sykler og den andre som sportsbod. Det er estimert en pris på 500 000,- for byggene, i tillegg tilkommer innhold. Styret ønsker å bruke miljøkontoen som er donert fra obos på ca. 400 000,- på prosjektet.

Styrets innstilling

Plasseringen midt i borettslaget er mest optimalt for å sørge for en god tilgjengelighet for alle, uten å investere i flere bygg rundt i borettslaget. En sportsbod kan være et godt tilskudd for flere beboere, og dette er noe som burde deles. En eventuell utvidelse av antall sykkelhus kan vurderes etter vi ser hvor mange som tar i bruk det første huset.

Forslag til vedtak

Borettslaget bygger sykkelhus og sportsbod mellom Refstadsvingen 5 og 7

Vedlegg

6. Bilde av sykkel og sportsbod.png

Sak 11

Bygge grillhytte

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å skape flere sosiale soner som kan benyttes i borettslaget, og har sett på mulighetene for å sette opp en grillhytte som kan benyttes av beboere.

Styret har undersøkt ulike leverandør og forventer en ca. kostnad på 200 000,-.

Selve utformingen av hytten er ikke bestemt, men illustrasjonen viser tenkt utsende.

Styrets innstilling

Borettslaget har store areal som i dag ikke benyttes. Styret ser det som som en god investering å skape flere sosiale arenaer som beboere kan benytte.

Forslag til vedtak

Borettslaget setter opp en grillhytte i området tilknyttet dagens grillplass/lekeplass.

Vedlegg

7. Bilde av grillhytte.PNG

Sak 12

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret skal sørge for at vedtektene til borettslaget holdes oppdaterte, relevante og forståelige og foreslår følgende endringer:

1. §4-3 (2) "Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke."

Endres til:

"Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt."

2. §9-2 (2): "Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet."

Endres til:

"Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 30 andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet."

Forslag til vedtak
Vedtektsendringene godkjennes

Sak 13

Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere borettslaget sine husordensregler for å holde de aktuelle og forståelige.

Styret har derfor gjort en større oppdatering av reglene og ordlyden. I tillegg er noen nye regler lagt til, og andre fjernet.

Styrets innstilling
Styret vurderer ny versjon som mer relevant og lettleselig for beboere. Flere av reglene er tydeliggjort, og eventuelt samlet i korrekte kapitler.

Forslag til vedtak
Nye husordensregler godkjennes

Vedlegg

8. Ro- og ordensreglerBjerke Borettslag.pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her i innkallingen:

Roller og kandidater

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

- Bjørn Martin Hegnes
- Liza Marie Storm Lysaker

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

- Erik Andreas Rastad
- Simen Auran Sjølyst

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her innkallingen:

Roller og kandidater

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

- Joakim Embret Holtsmark

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

- Liza Marie Storm Lysaker

Sak 16

Valg av valgkomite

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år. En leder og to medlemmer. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her innkallingen:

Roller og kandidater

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

- Liv Toril Bjerkholt

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

- Marita Ramstad Boug
- Merete Vestli

Styrets årsrapport

Styret

Styret har i perioden bestått av styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Varamedlemmene har ikke deltatt på styremøter i perioden.

Styresammensetningen i Bjerke Borettslag er svært god og består av personer med ulik bakgrunn, alder og kjønn som er bosatt i ulike blokker og leilighetstyper i borettslaget.

Styrets arbeid i perioden

Styret har hatt et svært hektisk år og gjennomført mange prosjekter. Det er avholdt tolv styremøter, to ekstraordinær generalforsamlinger, to dugnader og sosiale arrangementer. I tillegg er det gjennomført et tosifret antall befaringer og besvart flere hunder henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere.

Styret har også sørget for nasjonal dekning av borettslaget i media i forbindelse med åpningen av totalforsvarsåret 2026.

Prosjekter i perioden

- Gjennomført fasadevask ved hjelp av drone
- Fullført installasjon av individuellmåling
- Etablert felles beredskapslager
- Gjennomført anbud på internett og forsikring
- Startet et større prosjekt for utearealet
- Gjennomført radonmåling
- Strammet inn parkeringsregler for sparkesykler
- Avholdt møte med kommunen vedrørende utbygging ved borettslaget
- Påbegynt prosjekt for å forbedre varmesystemet med Enova støtte

Økonomisk kommentar

Borettslaget har ikke endret ordinære felleskostnader siden 01.01.2024 og styret har gjennomført gode prioriteringer og besparelser siden sist felleskostnader ble økt. Selv om mange av borettslaget sine kostnader har økt, har styret i perioden bygget opp en større buffer og gjort gode investeringer i bygningsmassen.

Styret vurderer at økonomien i borettslaget er god, og at felleskostnader snart kan reduseres på bakgrunn av innføring av varmeprosjektet, ny internett avtale og fortsatt god økonomisk drift. Men styret vil prioritere forutsigbarhet og sunn økonomisk styring.

Framtiden for Bjerke Borettslag

I den kommende perioden vil borettslaget få ny varmeløsning, hvor vi forventer en markant forbedring av energiklassen og en reduksjon av varmekostnader. Dette prosjektet vil også gjøre store forbedringer av borettslaget sin infrastruktur.

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948183382, KLIENTNR. 200

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 430 246**	**865 287**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 135 685	5 015 517
Tilbakeføring av avskrivning	14	196 036	196 038
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-4 202 408	-3 638 392
Innsk. øremerk. bankkto		-8 315	-8 204
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-879 002**	**1 564 959**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 551 244**	**2 430 246**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 464 784	3 788 150
Kortsiktig gjeld		-913 540	-1 357 904
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 551 244**	**2 430 246**

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948183382, KLIENTNR. 200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 535 750	26 127 840	22 252 000	22 232 000
Ladeinntekter elbil		161 428	0	0	0
Andre inntekter	3	180 563	200 422	160 000	160 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 877 741**	**26 328 262**	**22 412 000**	**22 392 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 538 356	-1 404 198	-1 453 000	-1 453 000
Styrehonorar	5	-505 000	-480 000	-480 000	-505 000
Avskrivninger	14	-196 036	-196 038	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-21 500	-16 750	-22 000	-22 660
Forretningsførerhonorar		-312 845	-300 815	-318 000	-326 500
Konsulenthonorar		-168 836	-203 402	-96 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-2 464 979	-1 898 089	-1 950 000	-1 950 000
Forsikringer		-876 564	-793 879	-940 000	-980 000
Kommunale avgifter	8	-3 077 671	-3 367 345	-3 510 000	-1 011 500
Energi/fyring	9	-5 217 681	-3 798 295	-4 200 000	-2 850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 751 104	-1 804 604	-1 895 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 324 102	-1 317 187	-1 311 000	-1 311 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 454 675**	**-15 580 602**	**-16 250 000**	**-12 784 660**
DRIFTSRESULTAT		**8 423 065**	**10 747 660**	**6 162 000**	**9 607 340**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	71 821	70 774	0	0
Finanskostnader	12	-5 359 201	-5 802 917	-5 681 000	-4 893 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 287 380**	**-5 732 143**	**-5 681 000**	**-4 893 000**
ÅRSRESULTAT		**3 135 685**	**5 015 517**	**481 000**	**4 714 340**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		3 135 685	5 015 517		

BESKYTTET

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948183382, KLIENTNR. 200

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	45 333 388	45 333 388
Tomt		1 571 466	1 571 466
Andre varige driftsmidler	14	1 006 526	1 202 561
Øremerkede bankinnskudd		393 187	289 114
Langsiktige fordringer	15	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 309 566**	**48 401 529**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		136 410	0
Forskuddsbetalte kostnader		548 379	471 373
Andre kortsiktige fordringer	16	436 568	0
Driftskonto OBOS-banken		1 047 554	1 336 155
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 781	50 784
Sparekonto OBOS-banken		251 092	1 929 838
SUM OMLØPSMIDLER		**2 464 784**	**3 788 150**
SUM EIENDELER		**50 774 351**	**52 189 680**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 303 * 100		30 300	30 300
Udekket tap	17	-58 228 697	-61 364 382
SUM EGENKAPITAL		**-58 198 397**	**-61 334 082**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	104 753 101	108 955 509
Borettsinnskudd	18	2 933 700	2 933 700
Annen langsiktig gjeld		372 406	276 648
SUM LANGSIKTIG GJELD		**108 059 207**	**112 165 857**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		587 834	747 790
Skyldige offentlige avgifter	19	94 408	100 382
Påløpte renter		70 028	176 201
Påløpte avdrag		0	195 019
Annen kortsiktig gjeld	20	161 270	138 512
SUM KORTSIKTIG GJELD		**913 540**	**1 357 904**

BESKYTTET

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**50 774 351**	**52 189 680**
Pantstillelse	21	155 683 700	155 683 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Bjerke Borettslag

Joakim Embret Holtsmark /s/ Bjørn Martin Hegnes /s/ Frank Sigfred Einar Einarsen /s/

Tina Veitsle Johnsen /s/ Liza Marie Storm Lysaker /s/

BESKYTTET

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

Bod	8 000
Eiendomsskatt	652
Energiavregning juli 2025	675 084
Felleskostnader	23 397 888
Leie	97 597
Månedlig energiavregning	652 999
Parkering	367 200
Trappevask	336 330
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**25 535 750**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	57 397
Nøkler	3 893
Leie basestasjon Lyse Tele AS	56 185
Leie basestasjon, Telia Norge AS	63 088
SUM ANDRE INNTEKTER	**180 563**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 075 369
Overtid	-9 027
Påløpte feriepenger	-155 068
Arbeidsgiveravgift	-249 786
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-27 067
O/U premie	-552
Yrkesskadeforsikring	-4 200
Andre personalkostnader	-17 286
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 538 356**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,35 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 2024/2025	-505 000
SUM STYREHONORAR	**-505 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 281

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-21 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-21 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjekt veranda og utvidelse leiligheter	-16 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-16 125**
Drift/vedlikehold bygninger	-551 391
Drift/vedlikehold VVS	-696 675
Drift/vedlikehold elektro	-112 725
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 165
Drift/vedlikehold heisanlegg	-475 728
Drift/vedlikehold brannsikring	-421 490
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 696
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 124
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-45 288
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-28 094
Egenandel forsikring	-9 522
Kostnader dugnader	-4 694
Reparasjon og vedlikehold annet	-12 261
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 464 979**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-653
Vann- og avløpsgebyr	-2 326 324
Renovasjonsgebyr	-750 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 077 671**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-676 518
Fjernvarme	-2 971 673
Andre fyringskostnader	-1 569 490
SUM ENERGI / FYRING	**-5 217 681**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 667
Container	-85 030
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-117 730
Annen leiekostnad	-1 258
Datautstyr	-41 635
Annet driftsmateriale	-38 757
Renhold ved firmaer	-787 495
Andre driftskostnader	-95 223
Kontor- og datarekvisita	-14 402
Trykksaker	-2 427
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 281
Andre kontorkostnader	-12 320
Telefon, annet	-2 946
Porto	-2 745
Drivstoff	-6 149
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-960
Kontingenter	-65 600
Bank- og kortgebyr	-3 006
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-23 873
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 324 102**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 900
Renter av sparekonto i OBOS-banken	62 171
Andre renteinntekter	2 750
SUM FINANSINNTEKTER	**71 821**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 743 242
Pantegjeldsrenter	-3 615 959
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 359 201**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	15 718 900
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	29 614 488
SUM BYGNINGER	**45 333 388**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Datautstyr		
Tilgang 2006	287 990	
Avskrevet tidligere	-287 989	
		1
Gressklipper nr.2		
Tilgang 2002	178 703	
Avskrevet tidligere	-178 702	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2022	1 257 858	
Avskrevet tidligere	-377 358	
Avskrevet i år	-125 786	
		754 714
Kameraovervåking		
Tilgang 2015	178 703	
Avskrevet tidligere	-178702	
		1
PC		
Tilgang 2020	107 500	
Avskrevet tidligere	-43 000	
Avskrevet i år	-10 750	
		53 750
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2011	67 875	
Avskrevet tidligere	-67 874	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2018	80 000	
Avskrevet tidligere	-79 999	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2018	48 750	
Avskrevet tidligere	-48 749	
		1

Strøapparat bil		
Tilgang 2019	42 285	
Avskrevet tidligere	-42 284	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	31 500	
Avskrevet tidligere	-31 499	
		1
Traktor nr. 2		
Tilgang 2001	313 650	
Avskrevet tidligere	-313 649	
		1
Traktor nr. 3		
Tilgang 2023	297 500	
Avskrevet tidligere	-119 000	
Avskrevet i år	-59 500	
		119 000
Traktor		
Tilgang 2011	656 250	
Avskrevet tidligere	-656 249	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2019	57 215	
Avskrevet tidligere	-57 214	
		1
Vaktmestergarasje		
Tilgang 1987	79 050	
		79 050

Det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelsen av vaktmestergarasjen

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1 006 526**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-196 036**

NOTE 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum Circle K	5 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**5 000**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Akonto november og desember 2025	436 568
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**436 568**

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.
Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 933 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 933 700**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-44 781
Skyldig arbeidsgiveravgift	-49 627
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-94 408**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-155 069
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Avsatte felleskostader 2025	-6 112
Annen kortsiktig gjeld	-54
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-161 270**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 933 700
Pantelån	104 753 101
TOTALT	**107 686 801**

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

Bygninger	45 333 388
Tomt	1 571 466
TOTALT	**46 904 854**

NOTE 22

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2007	-75 000 000	
Nedbetalt tidligere	36 044 295	
Nedbetalt i år	2 194 036	
		-36 581 124
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2021	-55 407 560	
Økning 2021	-7 000 000	
Økning 2022	-15 324 771	
Nedbetalt tidligere	7 551 982	
Nedbetalt i år	2 008 372	
		-68 171 977
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-104 753 101**

Til generalforsamlingen i Bjerke Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 10. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



IN-Ordningen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

① **Hva innebærer IN-ordningen?**
Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver.
Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

② **Forutsetninger for IN-ordningen**
- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

③ **Avtaler som må signeres**
- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

④ **Innbetaling fra andelseier**
- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

⑤ **Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen**
Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

⑥ **Kostnader for å tiltre ordningen**
Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 393 Alnabru

og
Bjerke Borettslag- org. nr 948183382 (heretter Borettslaget), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 393 Alnabru

§ 1.
Bakgrunn og formål

Borettslaget har Dato besluttet at borettslaget skal inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om tilrettelegging av individuell innbetaling av Fellesgjeld (IN-avtale) for borettslagets andelseiere. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av Fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2.
Krav til låneforhold for borettslaget

Det settes krav til at borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. OBOS Eiendomsforvaltning AS kan bistå borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f. eks avtale med OBOS Factoring AS eller Borettslagenes Sikringsordning AS).

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 4 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan normalt ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med OBOS Eiendomsforvaltning og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

1. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon
2. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.

§ 3.

Fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS

Borettslaget gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til OBOS Eiendomsforvaltning AS omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjeld overfor borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtaler på vegne av borettslaget med borettslagets kreditorer og andelseiere for å gjennomføre denne IN-avtalen.

§ 4.

Krav til innbetaling fra andelseier.

For gjennomføring av denne avtale vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av Fellesgjelden ved avtalte terminforfall (lån med flytende rente), to ganger pr år/halvårlig.
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling pr. låneforhold er kr 60 000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være OBOS Eiendomsforvaltning AS i hende senest 10 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- andelseier må betale et etableringsgebyr til OBOS Eiendomsforvaltning AS for inngåelse av IN-avtale

§ 5.

Begrensninger i borettslagets låneopptak, refinansiering m.v

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid, avtale avdragsfrihet eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen.

Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

§ 6.

Sikkerhet

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på borettslagets eiendom.

§ 7.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har OBOS Eiendomsforvaltning AS krav på et vederlag stort p.t. kr 32 500,- inkl. mva.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog p.t minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr. lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Vederlag for OBOS Eiendomsforvaltning AS arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale. Borettslaget har fått seg forelagt alle avtaledokumenter knyttet til individualisering av Fellesgjeld.

§ 8.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtale opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

§ 9.

Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den Dato 20År

for OBOS Eiendomsforvaltning AS for Bjerke Borettslag

…… ……

AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Borettslaget Bjerke Borettslag (selskap nr. 0200), adresse c/o Postboks 393 Alnabru, Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Borettslaget)

og

andelseier(e)

, (heretter kalt andelseier(ne)) til andel nr. med borett til bolig i Borettslaget.

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS hvorigjennom det samtykkes til at borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi andelseier(e) adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets Fellesgjeld knyttet til andelseier(ne)s bolig. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier(e) ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseier(ne) få et regresskrav mot Borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 2.

Andelseier(ne)s forpliktelser og rettigheter

Andelseier(ne) gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjelden iht. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver. Det forutsettes at andelseier er à jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Andelseier(ne)s betaling går til direkte innbetaling på borettslagets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett (intervensjonsbetaling). Andelseier(ne)s regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Andelseier(ne) kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn kr 60 000,- pr. terminforfallstidspunkt pr. låneforhold, to ganger pr år/halvårlig unntatt når rest Fellesgjeld innbetales.

Andelseier(ne)s innbetaling må være kreditert klientkonto hos bank bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS minimum 10 dager før terminforfall. Andelseier(ne) skal kontakte OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ rådgiver eiendomsforvaltning forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt betalingsinformasjon på sms/e-post.
OBOS Eiendomsforvaltning AS besitter på klientkonto det innbetalte beløp på vegne av andelseierne helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) borettslagets långiver. Andelseier(ne) kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.

Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke (innfrielse) innbetaling av Fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for andelseier(ne). Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til andelseier(ne).

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 3.

Borettslagets forpliktelser

Dersom borettslaget har avtale om IN for flere lån, kan andelseier(ne) selv velge hvilke lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales borettslagets långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil andelseier(ne) få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil andelseier(ne) motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at de(n) innbetalende andelseier(e) blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS § 5.

§ 4.

Sikkerhet

Ved innbetaling overfor borettslagets långiver, vil OBOS Eiendomsforvaltning AS kreve oversendelse av kvittering fra Långiver, hvor Långiver bekrefter at innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett. Andelseier(ne)s regresskrav gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.
Andelseier(e) vil motta en bekreftelse på innbetalingen.
Andelseier(ne) gir OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å inngå avtale med Långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av andelseier(ne) og Borettslaget kan samtykke til at Långiver viker prioritet med sitt pantedokument for nødvendige låneopptak, forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak iht. lov om Borettslag § 8-9.

Andelseier(ne) gir herved OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen som långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

OBOS Eiendomsforvaltning AS holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader, samt inntrederett i Långivers panterett.
Andelseier(ne) er gjort kjent med at hans innbetaling av Fellesgjeld (regresskravet) ved eventuell tvangsrealisasjon av borettslaget vil få sideordnet prioritet med de andre innbetalende andelseiere og at det innbyrdes mellom disse gis forholdsmessig dekning.

§ 5.

Overføring av andel i borettslaget

Dersom andelseieren(ne) overfører andelen i borettslaget, overtar ny eier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtale.

§ 6.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler andelseier(ne) p.t. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales ved etablering av avtalen.

§ 7.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst.
Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

Andelseier(ne) er innforstått med at ved skifte av forretningsfører vil borettslagets avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS opphøre slik at alle forpliktelser som påhviler OBOS Eiendomsforvaltning AS i forbindelse med IN-avtalen opphører.

§ 8.

Tvisteløsning

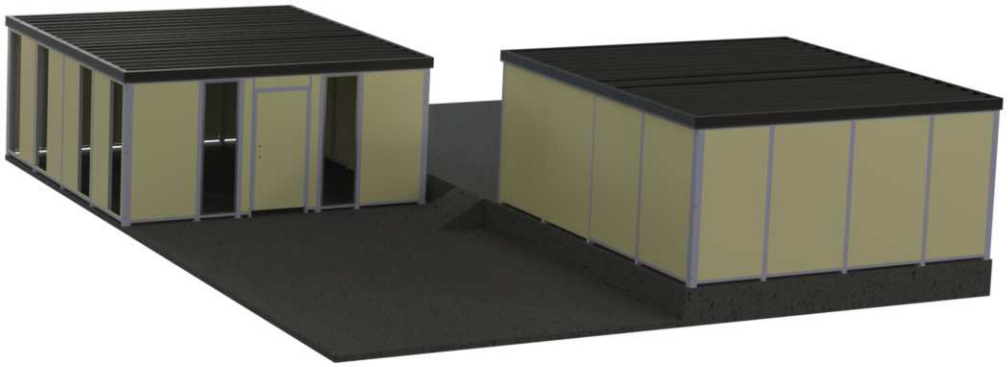
Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, den Dato

---	---
Borettslaget v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS	Andelseier(ne)

Vedlegg 6 til sak 10. Utendørs sykkelhus og sportsbod



Vedlegg 7 til sak 11. Bygge grillhytte



Husordensregler for Bjerke Borettslag

Vedtatt på generalforsamling: 08.04.2026.

Innholdsfortegnelse

Forord 2
§ 1 Felles ansvar 2
§ 2 bruk av uteområdet 2
§ 3 Støyregler 2
§ 4 Plikt til å varsle naboer ved støy 3
§ 5 Naboklager 3
§ 6 Bruk av innvendig fellesareal 3
§ 7 Avfallshåndtering 4
§ 8 Bruk av bod 4
§ 9 Balkong 5
§ 10 Røyking 5
§ 11 Bruk av vaskeri og tørking 5
§ 12 Dyrehold 5
§ 13 Baderom og vannledninger 6
§ 14 Utleie og bruksoverlating 6
§ 15 Vaktmester og styret 6
§ 16 Navneskilt og postkasseskilt 7
§ 17 Felles installasjoner i egen leilighet 7
§ 18 Mekanisk avtrekk – ventilasjonsanlegg 7
§ 19 Brannalarmanlegg 7
§ 20 Parkering 8

Forord

Bjerke Borettslag er et andelslag bestående av 303 andelsleiligheter og 1 utleieleilighet fordelt på 5 høyblokker og 1 lavblokk på eiendommer med gårds- og bruksnummer 85/173, 85/175 og 85/180.

Det er andelseierne i fellesskap som eier eiendommene og bebyggelse, og alle andelseiere er ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre alle andelseiere ro, orden og hygge i sitt hjem. Det oppfordres alltid å vise respekt og prate med sine naboer om behovet er der.

Borettslaget har et betjent styrerom i Refstadsvingen 17 med oppslåtte åpningstider, og er tilgjengelig på borettslaget sin digitale kanal vibbo.no/bjerke eller på epost: styret@bjerkeborettslag.no

§ 1 Felles ansvar

Alle beboere og andelseiere skal behandle felles eiendom på en god måte for å forlenge levetiden til bygningsmassen. Det et felles ansvar å sørge for et godt og trygt naboskap.

§ 2 bruk av uteområdet

Uteområdet er felles eiendom og bruksområde. Grøntanlegget og beplanting må vernes av beboere, og ikke brukes på en slik måte at det skades.

Sykling, bilkjøring eller lignende på plenen er forbudt. Ballspill skal foregå på ballplassen.

Det er båndtvang på borettslaget sin tomt hele året.

Det er kun tillat å grille på grillplassen på uteområdene. Brukere av grillplassen er selv ansvarlig for opprydding. Uteområdet har samme regler for støy som borettslaget ellers.

§ 3 Støyregler

Ulik type støy skaper ulike typer sjenanse. Borettslaget har derfor delt opp reglene som gjelder støy i fire ulike grupper, med ulike tidspunkter.

Normal støy og bruk:
06:00 - 22:00 mandag – torsdag
06:00 – 00:00 fredag
10:00 – 00:00 lørdag

Støyende arbeid og vedlikehold:
08:00 – 20:00 mandag til fredag
10:00 – 16:00 lørdager

Svært støyende arbeid og vedlikehold (boring, sliping):
09:00 – 17:00 mandag – fredag
12:00 – 14:00 lørdag

Musikkøvelser:
09:00 – 18:00 mandag – fredag
10:00 – 16:00 lørdag

Utenfor disse tidspunktene skal det være generell ro.
Søndager og andre offentlige helligdager skal det være generell ro i borettslaget.

§ 4 Plikt til å varsle naboer ved støy

For å ivareta godt naboskap plikter en å varsle naboer ved forventet høyere lydnivå.

Varselet skal inneholde informasjon om hvor lenge den økte støyen skal vedvare, hvilken leilighet det gjelder og kontaktinformasjon.

Varselet kan publiseres på Vibbo, henges som oppslag i inngangspartiet eller gjennomføres ved fysisk besøk til naboer.

§ 5 Naboklager

Det oppfordres å alltid vise hensyn til naboer og forsøke å løse konflikter direkte med den det gjelder. Ved unormal støy bes klager om å kontakte politiet for å rapportere støyklage.

Styret registrerer kun skriftlige klager.

§ 6 Bruk av innvendig fellesareal

Alle beboere og andelseiere er ansvarlig for å holde fellesareal ryddige og trygge. Fellesareal er rømningsveier.

Det er ikke tillatt å lagre noe i felles trappeløp.

Det er ikke tillatt å lagre noe i inngangsetasjen.

For høyblokkene kan 2 barnevogner lagres under sikringsskap, for øvrig ikke tillatt å lagre noe annet i gangene.

Ved flytting må beboere tilstrebe å skape minst mulig sperring eller være til sjenanse for naboer.

Sperring av rømningsveier kan føre til umiddelbar fjerning uten varsel, på andelseier sin bekostning.

Alle andelseiere er ansvarlig for å sørge for at fellesdører holdes låst.

Utlufting av leiligheten gjennom trappeoppgangen er strengt forbudt. Takluker skal være lukket i regn- og snøvær. Enhver andelseier må være oppmerksom og lukke hvis nødvendig.

Kjellere og loft:

Det er ikke tillatt å lagre noe på loftet utenfor egen bod.

I kjellere kan for eksempel barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende lagres. Lagring av møbler og andre gjenstander er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra vaktmester/styret.

§ 7 Avfallshåndtering

Alle beboere plikter å følge de til enhver tid gjeldende regler for avfallshåndtering i kommunen. Borettslaget sine felles avfallsbeholdere er kun for husholdningsavfall som er forsvarlig pakket. Avfall skal aldri forlates utenfor avfallsbeholdere.

Det understrekes at feilsortering fører til økte kostnader for borettslaget.

Avfall som ikke er husholdningsavfall må fjernes av den enkelte andelseier, og kan ikke kastes i felles beholder. Dette er for eksempel møbler, oppussingsavfall eller andre større gjenstander.

Det må aldri kastes sigaretter eller andre produkter som kan føre til brann i avfallet.

Andelseiere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved hensetning av avfall kan pålegges å betale borettslaget sine økte kostnader for fjerning.

§ 8 Bruk av bod

Det er ikke tillatt å lagre brannfarligvæske, gass eller lignende i boder.

§ 9 Balkong

Det er samme regler for støy på balkongene som nevnt i støyregler. Det er ikke tillatt med kullgrill.

Det er ikke tillatt å møblere slik at nødluke på balkongen blir sperret, denne må holdes tilgjengelig.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på eksteriøret som for eksempel montering av parabol, antenner, markiser eller lignende uten skriftlig godkjenning fra styret.

Andelseiere som ønsker å male sinn balkong kan få utlevert godkjent maling fra vaktmester.

§ 10 Røyking

Røyking oppleves for mange svært sjenerende, det er derfor viktig at beboere viser hensyn til hverandre.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesareal, ved inngangspartiene eller ved sosiale soner utendørs i borettslaget. Sneiper skal ikke kastes på fellesareal.

§ 11 Bruk av vaskeri og tørking

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslaget sine beboere.

Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

Vaskeriene følger ordinære støyregler som ellers i borettslaget.

Feil på vaskerier meldes til vaktmester/styret.

Utendørs tørk av vasketøy kan skje på vanlige hverdager, lørdager og dager før høytids-/helligdager bare til kl. 16.00 når det er synlig for naboer. Tørkestativene må ikke plasseres slik at de sjenerer naboene eller gjenboerne. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

§ 12 Dyrehold

Andelseiere er ansvarlig for dyrehold i sin leilighet. Dyrehold skal ikke føre til sjenanse for andre beboere med for eksempel støy.

Det er båndtvang på borettslaget sin eiendom hele året, og lokale politivedtekter skal følges.

Ekstrementer skal fjernes umiddelbart og kastes forsvarlig.

§ 13 Baderom og vannledninger

Det er ikke tillatt å kaste annet enn toalettpapir i toalettet.

Det er ikke tillatt å gjøre klesvask i badekaret, da tråder kan tette avløp.

Hvis badekaret skal fjernes og erstattes med dusj, må andelseieren være klar over følgende: Andelseieren selv er ansvarlig for at arbeidet blir utført av autorisert fagmann, og at badegulvet blir behandlet og isolert på en slik måte at det aldri er fare for lekkasje til naboer i underliggende leiligheter.

Enhver andelseier er forpliktet til å holde så pass temperatur i sin leilighet at vannledninger ikke kan fryse i vinterhalvåret.

§ 14 Utleie og bruksoverlating

Alle andelseiere som ønsker å leie ut sin andel må selv vurdere om de har lov basert på borettslagsloven. Søknad om godkjennelse av leietaker sendes til styret, og innflyttelse er ikke tillatt før søknaden er godkjent.

Utleie fritar ikke andelseier sine plikter til borettslaget.

Korttidsutleie er regulert av borettslagsloven.

§ 15 Vaktmester og styret

Vaktmester er ansatt av borettslaget, og svarer til styret. Vaktmester skal behandles med respekt fra beboere.

Vaktmester kan kontaktes på telefon og epost ved behov.

Alle saker som ønskes tas opp hos styret må sendes skriftlig via Vibbo, epost eller leveres skriftlig på styrerommet.

§ 16 Navneskilt og postkasseskilt

Oppdatering på navneskilt sendes til vaktmester eller styret. Det er ikke tillatt å sette opp egne navneskilt utenfor.

Nye andelseiere får 1 stk gratis postkasseskilt utlevert. Det skal ikke monteres på navnelapp på utsiden av postkasse stativet.

§ 17 Felles installasjoner i egen leilighet

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep på felles installasjoner som internettkabler, radiatorer eller brannvarslersystem uten skriftlig godkjenning fra styret.

§ 18 Mekanisk avtrekk – ventilasjonsanlegg

Borettslaget har mekanisk avtrekk igjennom baderom og kjøkken. Det er forbudt å montere avtrekksvifte for komfyr inn på felles avtrekksystem.

Montering av avtrekk gjennom yttervegg er likeledes forbudt. Det er kun tillatt med kullfilter.

For at utsuget skal fungere må disse renholdes, dvs. vask av ventilen og støvsuging av rørdelen innenfor. Renhold av ventilene er beboers ansvar og bør gjøres minst to ganger pr. år.

§ 19 Brannalarmanlegg

Borettslaget er utstyrt med felles brannvarslingsanlegg med direkte varsling til brann- og redningsetaten.

Det er ikke tillatt for beboere å håndtere felles branntavle.

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep på felles brannalarmanlegg.

Unødig uttrykning belastes den enkelte andelseier.

§ 20 Parkering

Parkering på borettslaget sin eiendom er regulert av styret. Alle beboere og besøkende plikter å følge oppslåtte skilt og regler for parkeringsplasser.

Manglende etterlevelse kan resultere i bøter og borttauing.

Offentlig parkering er regulert av kommunen.

0200 Bjerke Borettslag
Generalforsamling 2026
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. **Styreleder (Ikke på valg):**

Joakim Embret Holstmark

B. **Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Frank Einarsen
Tina Veitsle Johnsen

Som styremedlemmer foreslås (2 år):

Liza Marie Storm Lysaker
Bjørn Martin Hegnes

C. **Som varamedlemmer foreslås (1 år):**

Simen Auran Sjølyst
Erik Andreas Rastad

D. **Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås leder:**
Joakim Embret Holstmark

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:
Liza Marie Storm Lysaker

E. **Som valgkomité foreslås (1 år):**

Liv Toril Bjerkholt
Merete Vestli
Marita Ramstad Boug

Dato: 12.01.2026 I valgkomitéen for Bjerke Borettslag:
Liv Toril Bjerkholt, Merete Vestli, Marita Ramstad Boug

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26
Selskapsnummer: 200 **Selskapsnavn:** Bjerke Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for Bjerke Borettslag

Organisasjonsnummer: 948183382
Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Årvoll Skole, DS 05.

Antall stemmeberettigede som deltok: 88
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

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:**
> Helga Solheim er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Helga Solheim foreslått. Som protokollvitne ble Trond Erik Solstad Nilsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 530 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Etablering av felles ladepunkter for elbil

Fremmet av: Pankaj Khatiwada

Antall elbiler i Oslo øker raskt, i tråd med nasjonale og kommunale klimamål. Mange borettslag i Oslo-området har allerede etablert felles ladeinfrastruktur for elbil, enten gjennom borettslaget selv eller i samarbeid med Oslo kommune.

I vårt borettslag har beboere med fast tildelt parkeringsplass mulighet til å installere egen ladeløsning. Beboere uten tildelt parkeringsplass har derimot ingen reell mulighet til å lade elbil i borettslaget. Dette skaper ulik tilgang og begrenser muligheten for flere beboere til å velge miljøvennlig transport.

Nærliggende borettslag som Bjerkedalen og Linderud har allerede etablert felles ladeløsninger. En tilsvarende løsning hos oss vil bidra til økt likhet, bedre bokvalitet og økt attraktivitet for borettslaget.

Jeg foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

- Borettslaget etablerer minimum seks (6) felles ladepunkter for elbil på felles parkeringsarealer.
- Ladepunktene skal være tilgjengelige for alle beboere, også de uten fast tildelt parkeringsplass.
- Styret gis fullmakt til å:
Utrede tekniske løsninger og egnede plasseringer
Innhente pristilbud og leverandørforslag
Undersøke støtteordninger og tilskudd (for eksempel fra Oslo kommune eller Enova)

- Styret skal legge frem en kostnads- og gjennomføringsplan, inkludert betalingsløsning for brukerne, til godkjenning i ekstraordinær eller neste ordinære generalforsamling.

Forventede fordeler

- Lik tilgang til elbillading for alle beboere

- Økt attraktivitet og fremtidig verdi for borettslaget

- Bidrag til miljøvennlig transport og klimamål

- Samme standard som andre borettslag i nærområdet

Styrets innstilling
Styret har undersøkt muligheter for forslaget med Elaway som per i dag leverer borettslaget sin infrastruktur. For denne løsningen og fortsatt sørge for en korrekt fordeling av strømkostnader må beboere med ønske om å lade via denne løsningen fortsatt ha et ladeabbonoment til kr 79,- per måned. I tillegg tilkommer faktiske ladekostnader.

Borettslaget vil også få en økt årlig kostnad på ca. 34 000,- (tapt parkeringsinntekt og kostnad for å sette opp ladere).

Styret vurderer derfor at forslaget ikke er for beste interesse for borettslaget, på bakgrunn kostnaden og at tilbudet er dårligere enn å lade på offentlige ladeplasser i nærheten av borettslaget.

Styret tror også at en håndheving av at plassene kun benyttes for å lade også er vanskelig, og at andre vil velge å benytte parkeringsplassene uavhengig at de faktisk lader.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.**

8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift

av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Bjerke Borettslagmå betale pt. kr 32 500,- inkl. mva (per lån) i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling
På generalforsamling i 2025 ble det fremmet et ønske om å etablere mulighet for individuell nedbetaling på felleslånene til borettslaget. Nå som borettslaget skal gjennomføre et større energiprosjekt som endrer kostnadsbildet er denne ordningen blitt mer aktuell.

Mot slutten av 2026 forventer styret at minst 60% av felleskostnader er direkte knyttet til rente og avdrag på fellesgjeld.

IN ordning gjør det mulig for andelseiere å nedbetale hele eller deler av sin del av felleslånene. Dette kan være aktuelt for andelseiere som ikke har andre lån eller kapital til å nedbetale, eller for andelseiere som har behov for å få fastrente på lånene.

Innføring av IN ordning vil også føre til en endring av innkreving av felleskostnader. Ved renteendring vil felleskostnaden endre seg fortløpende, og ikke etter styrevedtak. Det betyr at både renteøkninger og rentenedsettelse umiddelbart vil påvirke felleskostnader, per i dag er det styret som vurderer nødvendigheten å øke eller redusere felleskostnader.

Noen meglere mener også at leilighetsprisene til borettslaget kan øke med IN-ordning.

Styret vurderer at innføring kan være positiv for de med mulighet å nedbetale, eller behov for fastrente på sine låne. Derimot vurder styret også at dette er en kostnadsøkning for borettslaget og er usikre på hvor mange som kan ha en god utnyttelse av dette.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 22 stemmer for, 1 blank stemme, 65 stemmer mot.**

9. Valg mellom internett eller TV & internett pakke

Generalforsamlingen stemte i 2025 over dette vedtaket, men styret har i ettertid fått klager på at saken ikke var godt nok opplyst. Det var først forventet at eksisterende avtale ville utløpe tidligere i 2026, men den utløper først 01.09.2026.

På bakgrunn av dette har styret valgt å løfte saken på nytt.

Etter en større anbudsprosess med 7 tilbydere har styret valgt å presentere den beste leverandøren for kun internett og den beste leverandøren for en flekspakke.

Global Connect har gitt følgende tilbud: 189,- per måned, per leilighet,
Denne pakken dekker nødvendig nett i fellesareal for borettslaget.

Telia har gitt følgende tilbud: 329,- per måned
Denne pakken dekker nødvendig nett i fellesareal for borettslaget.

Styrets innstilling
Styret er kjent med at det er sterke meninger rundt dette valget og har derfor kun valgt å presentere den beste leverandøren på hver avtale løsning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Borettslaget velger Global Connect (kun internett)

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Borettslaget velger Telia (flekspakke)

✓ **Vedtatt. Forslag til vedtak 2 fikk 54 stemmer, og forslag til vedtak 1 fikk 30 stemmer.**

10. Utendørs sykkelhus og sportsbod

Etter generalforsamling 2025 ble det løftet et ønske om at styret skulle se på muligheter for felles sportsbod og utendørs sykkelhus for spesielt elsykler.

Styret har nå vurdert ulike tilbud og løsninger, og ønsker nå å presentere en løsning vi tror er best for borettslaget.

Styret foreslår å bygge to identiske boder, hvor den ene skal være for sykler og den andre som sportsbod. Det er estimert en pris på 500 000,- for byggene, i tillegg tilkommer innhold. Styret ønsker å bruke miljøkontoen som er donert fra obos på ca. 400 000,- på prosjektet.

Styrets innstilling
Plasseringen midt i borettslaget er mest optimalt for å sørge for en god tilgjengelighet for alle, uten å investere i flere bygg rundt i borettslaget. En sportsbod kan være et godt tilskudd for flere beboere, og dette er noe som burde deles. En eventuell utvidelse av antall sykkelhus kan vurderes etter vi ser hvor mange som tar i bruk det første huset.

Forslag til vedtak:
Borettslaget bygger sykkelhus og sportsbod mellom Refstadsvingen 5 og 7

✓ **Vedtatt. 47 stemmer for, 20 stemmer mot.**

11. Bygge grillhytte

Styret ønsker å skape flere sosiale soner som kan benyttes i borettslaget, og har sett på mulighetene for å sette opp en grillhytte som kan benyttes av beboere.

Styret har undersøkt ulike leverandør og forventer en ca. kostnad på 200 000,-.

Selve utformingen av hytten er ikke bestemt, men illustrasjonen viser tenkt utsende.

Styrets innstilling
Borettslaget har store areal som i dag ikke benyttes. Styret ser det som som en god investering å skape flere sosiale arenaer som beboere kan benytte.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 41 stemmer for, 34 stemmer mot.**

12. Vedtektsendringer

Styret skal sørge for at vedtektene til borettslaget holdes oppdaterte, relevante og forståelige og foreslår følgende endringer:

1. §4-3 (2) "Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke."

Endres til:

"Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt."

2. §9-2 (2): "Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet."

Endres til:

"Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 30 andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet."

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringene godkjennes

✓ **Vedtatt. Ingen stemmer mot.**

13. Oppdatering av husordensregler

Styret ønsker å oppdatere borettslaget sine husordensregler for å holde de aktuelle og forståelige.

Styret har derfor gjort en større oppdatering av reglene og ordlyden. I tillegg er noen nye regler lagt til, og andre fjernet.

Styrets innstilling

Styret vurderer ny versjon som mer relevant og lettleselig for beboere. Flere av reglene er tydeliggjort, og eventuelt samlet i korrekte kapitler.

> **Forslag til vedtak:**
> Nye husordensregler godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall.**

14. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her i innkallingen:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Martin Hegnes
Liza Marie Storm Lysaker

Følgende stilte til valg:
Bjørn Martin Hegnes
Liza Marie Storm Lysaker

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Andreas Rastad
Simen Auran Sjølyst

Følgende stilte til valg:
Erik Andreas Rastad
Simen Auran Sjølyst

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her innkallingen:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Embret Holtsmark

Følgende stilte til valg:
Joakim Embret Holtsmark

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Liza Marie Storm Lysaker

Følgende stilte til valg:
Liza Marie Storm Lysaker

16. Valg av valgkomite

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år. En leder og to medlemmer. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her innkallingen:

Leder av valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Toril Bjerkholt

Følgende stilte til valg:
Liv Toril Bjerkholt

valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marita Ramstad Boug
Merete Vestli

Følgende stilte til valg:
Marita Ramstad Boug
Merete Vestli

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 200
Bjerke Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjerke Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
28. januar 2026 kl. 19:00, Årvoll Skole, DS 05.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Endring av energikilde fra fjernvarme til varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerke 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

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Helga Solheim foreslått. Som protokollvitne ble Trond Erik Solstad Nilsen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Endring av energikilde fra fjernvarme til varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er gjennomført et grundig arbeid for vurdering av skifte energikilde.

- Analysering av energiforbruk og logging av mengde energi som kastes ut fra ventilasjon på tak.
- Befaring med leverandører
- Søkt om å støtte fra Enova (støtte på opptil Kr.7.5 millioner Kr er innvilget). Søkt om grønt lån (4,79% rente pr. d.d.)
- Investeringskostnaden etter fratrekk av støtte er på ca. 15,5 millioner Kr og har en tilbakebetalingstid på:•4,5 år med en strømpris på 200 øre per kWh.•6 år med en strømpris på 150 øre per kWh.•7,3 år med en strømpris på 125 øre per kWh•9,3 år med en strømpris på 100 øre per kWh

Styret har også satt av penger til andre / uforutsette kostnader på 3 millioner kr i tillegg til egne personalkostnader på opptil 300 000,-. Noe som gir prosjektet en øvre total kostnad på 25 300 000,- med støtte opptil 7 590 000,- og en øvre kostnad på 17 710 000,-.

Etter dagens estimater vil investeringen føre til at borettslaget sparer mer på energikostnader enn hva utgiften relatert til lån og renter utgjør per år.

I tillegg er det en vesentlig miljøbesparelse med reduserte utslipp av klimagasser og energimerking vil gå fra dagens karakter F (nest dårligst på skalaen) til C.

Ved kun å gjøre nødvendige oppgraderinger vil årlige utgifter stige da det kun er vedlikehold og ikke noe som sparer energi.

Det som muliggjør det gunstige regnestykket er tilskudd fra ENOVA på Kr. 7,5 millioner Kr. Denne ordningen er det ingen garanti for at vil fortsette. Dette, sammen med nødvendig vedlikehold som uansett er nødvendig, gjør at styret mener dette bør utføres nå.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at en bytte av energikilde fra fjernvarme til varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft er en riktig investering for borettslaget. Denne konklusjonen er et resultat av en grundig vurderingsprosess.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 28.01.26
Selskapsnummer: 200 **Selskapsnavn:** Bjerke Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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 ekstraordinært årsmøte 2026 for Bjerke Borettslag

Organisasjonsnummer: 948183382
Møtet ble avholdt 28. januar kl. 19:00, Årvoll Skole, DS 05.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

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:**
> Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Helga Solheim foreslått. Som protokollvitne ble Trond Erik Solstad Nilsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Endring av energikilde fra fjernvarme til varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft

Det er gjennomført et grundig arbeid for vurdering av skifte energikilde.

- Analysering av energiforbruk og logging av mengde energi som kastes ut fra ventilasjon på tak.
- Befaring med leverandører
- Søkt om å støtte fra Enova (støtte på opptil Kr.7.5 millioner Kr er innvilget). Søkt om grønt lån (4,79% rente pr. d.d.)
- Investeringskostnaden etter fratrekk av støtte er på ca. 15,5 millioner Kr og har en tilbakebetalingstid på:•4,5 år med en strømpris på 200 øre per kWh.•6 år med en strømpris på 150 øre per kWh.•7,3 år med en strømpris på 125 øre per kWh•9,3 år med en strømpris på 100 øre per kWh

Styret har også satt av penger til andre / uforutsette kostnader på 3 millioner kr i tillegg til egne personalkostnader på opptil 300 000,-. Noe som gir prosjektet en øvre total kostnad på 25 300 000,- med støtte opptil 7 590 000,- og en øvre kostnad på 17 710 000,-.

Etter dagens estimater vil investeringen føre til at borettslaget sparer mer på energikostnader enn hva utgiften relatert til lån og renter utgjør per år.

I tillegg er det en vesentlig miljøbesparelse med reduserte utslipp av klimagasser og energimerking vil gå fra dagens karakter F (nest dårligst på skalaen) til C.

Ved kun å gjøre nødvendige oppgraderinger vil årlige utgifter stige da det kun er vedlikehold og ikke noe som sparer energi.

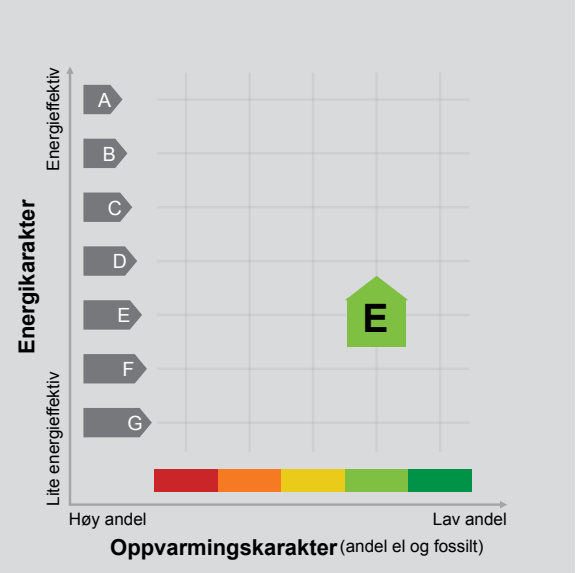
Det som muliggjør det gunstige regnestykket er tilskudd fra ENOVA på Kr. 7,5 millioner Kr. Denne ordningen er det ingen garanti for at vil fortsette. Dette, sammen med nødvendig vedlikehold som uansett er nødvendig, gjør at styret mener dette bør utføres nå.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at en bytte av energikilde fra fjernvarme til varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft er en riktig investering for borettslaget. Denne konklusjonen er et resultat av en grundig vurderingsprosess.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.
>
> ✓ **Vedtatt. 52 stemmer for.**

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester Bjerke Borettslag
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0589
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	173
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80207379
Merkenummer	Energiattest-2025-212519
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
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
Refstadsvingen 5	80207379	H0201	0	0	55
Refstadsvingen 5	80207379	H0301	0	0	91
Refstadsvingen 5	80207379	H0401	0	0	127
Refstadsvingen 5	80207379	H0501	0	0	147
Refstadsvingen 5	80207379	H0601	0	0	167
Refstadsvingen 5	80207379	H0701	0	0	187
Refstadsvingen 5	80207379	H0801	0	0	207
Refstadsvingen 5	80207379	H0901	0	0	227
Refstadsvingen 5	80207379	H1001	0	0	247
Refstadsvingen 5	80207379	H1101	0	0	267

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1962

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²

Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 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	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	191,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,46 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
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	0,83
Oppvarmingssystem(er)	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	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	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	0,90
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

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	3.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	104,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	2,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	174,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 381 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 516 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,74 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 381 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	2 865 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 516 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 381 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

Refstadsvingen 5

Nabolaget Bjerke/Brobekk - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	7 min 0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	12 min 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	17 min 1.5 km
Kuben videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Refstadsvingen Linje 58	3 min 0.3 km
Vollebekk Linje 4, 5	16 min 1.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	23 min 2 km
Alna stasjon Linje L1	6 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.2 km

BARNEHAGER

Brobekk barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 40 barn	5 min 0.5 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Refstadveien	4 min
Kiwi Bjerke	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	10 min
Boots apotek Årvoll	10 min
Linderud Vinmonopol	15 min

SPORT

Refstadsvingen ballplass	2 min
Årvoll skole	5 min
Fitness24Seven Bjerke	4 min
Puls Bjerke	6 min

«Kort vei til alt. Sentralt, men utenfor byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

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:
Refstadsvingen 5, 0589 Oslo
Gnr. 85, Bnr. 173, andelsnr. 55 i Bjerke borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260307

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
