PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

KROKLIVEIEN 53

Vedlegg

FMeglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattester og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

4-roms leilighet med balkong
Krokliveien 53, 0584 OSLO
OSLO kommune
gnr. 123, bnr. 8
Andelsnummer 222

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



Befaringsdato: 17.11.2025 **Rapportdato:** 24.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25441 **Referansenummer:** GG1220

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet i 2. etasje, beliggende i Bjerkedalen Borettslag på Bjerke i Oslo.

Leiligheten holder en gjennomgående god standard, men med behov for noe vedlikehold og oppgradering for å møte mer dagens standard.
Overflater består i hovedsak av flis og laminat på gulv, malt tapet på vegger og glatte, malte himlingsflater.

Oppvarming via eldre radiatorer tilknyttet felles fyringsanlegg.
Felles varmt forbruksvann fra samme anlegg.
Naturlig ventilasjon.

Kjøkken med eldre innredning.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter i tre.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Flis på vegg med noe motiv over benkeplatene.
Kjøkkenet har frittstående komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og nisjer for kjøleskap og fryser i full høyde.
Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Flislagt baderom som ble modernisert i regi av borettslaget i 2008. Arbeidene ble utført av S-bygg AS.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med synlig lekkasjespalte.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med buede svingdører i glass, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod og loftsbod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

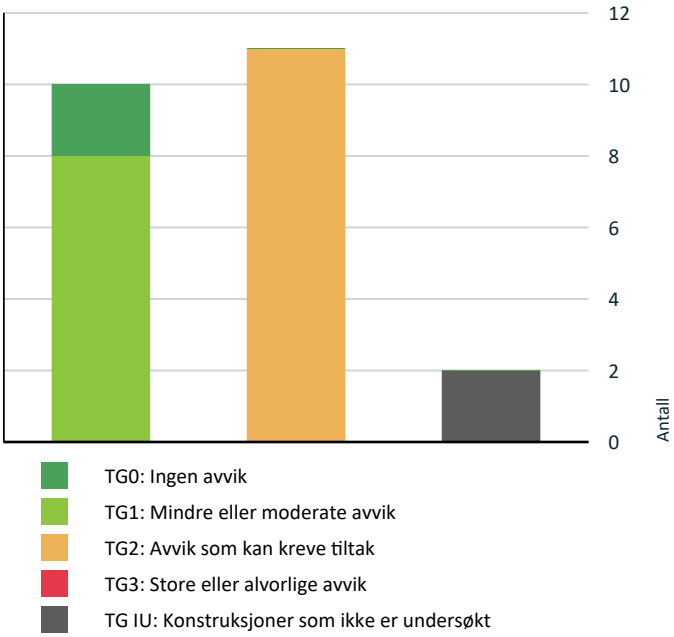
Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet med balkong

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1958

Kommentar
Blokken er registrert tatt i bruk 21.05.1958 iflg. Norges eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justeringer med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2015.

Ingen unormale avvik registrert.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justeringer med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong i betongkonstruksjoner.
Teppe over betongdekket.

Tilstandsrapport

Rekkverk i aluminium med plater.
Rekkverkshøyde målt til ca. 106 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Gavlvegger med korrigerte plater.
Valmtak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Snøfangere er montert.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Inngangsplan, trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført i 1958 og er bygget etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entré, på bad og kjøkken.
Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malt tapet.

Tilstandsrapport

Himlinger:
Takess i stue.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights i stue og på bad.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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

Det er målt en høydeforskjell på 20 mm. Avviket er registrert i stue. Gulvavvik på over 15 mm i eldre bygninger er relativt normalt, selv om det ikke tilfredsstiller kravene i forskriften.

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

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger. I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører i profilert utførelse.

Det er gjennomført 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.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes slitte dører, terskler og håndtak, samt svelleskader i baderomsdøren.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men det bør foretas vedlikehold, samt at bytte/oppgradering må påregnes på sikt.









TG 1 Andre innvendige forhold

Soverom 1:
Garderobeskap med glatte fonter og speil.

Soverom 2:
Garderobeskap med glatte fronter og speil.

Soverom 3:
Skyvedørsgarderobe med vitrinefronter.

Ingen avvik registrert ut over normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom som ble modernisert i regi av borettslaget i 2008. Arbeidene ble utført av S-bygg AS.

Det ble utstedt ferdigattest for rehabilitering av våtrom, skifte av sluk samt utskiftning av røropplegg, den 05.02.2009 for Krokliveien 51-63.

Tilstandsrapport

Baderommet nærmer seg forventet levetid på 20 år. Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.
Total modernisering må påberegnes på sikt. Eksakt tidspunkt kan være vanskelig å si da dette avhenger av belastning og bruk.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av baderommet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget / sist pusset opp.
Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger.
Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.
Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp, misfarging og slitte fuger.
Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene må rengjøres og enkelte fuger skiftes ut.

Svertesopp er ikke farlig i seg selv, men er ikke visuelt pent. Normalt kan dette vaskes bort, men om svertesoppen sitter for dypt i underlaget må fuger byttes ut.
Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er påvist svertesopp, misfarging, slitte fuger samt riss.
Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene må rengjøres og enkelte fuger skiftes ut.

Svertesopp er ikke farlig i seg selv, men er ikke visuelt pent. Normalt kan dette vaskes bort, men om svertesoppen sitter for dypt i underlaget må fuger byttes ut.
Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av baderommet.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i aluminium.
Hjelpesluk i aluminium i dusjsonen.

Det er ingen synlig membran eller klemring i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med synlig lekkasjespalte.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med buede svingdører i glass, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.

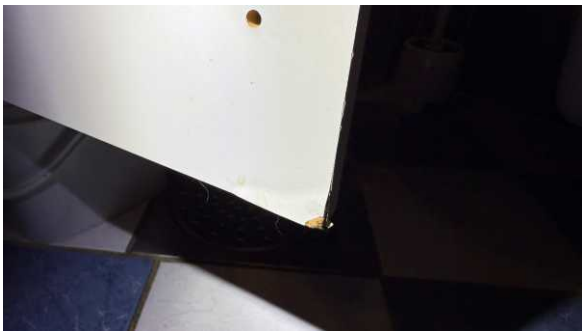
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist at dusjdøren er løs og ikke tilstrekkelig festet.
Det er også registrert svelleskader på servantskapet. Dette skyldes oftest vannsøl som blir stående i bunnen av skroget.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Dusjdøren må festes evt. skiftes dersom medfølgende feste er ødelagt.
Servantskapet bør skiftes.







2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag TG 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring. Det kan likevel anbefales at mekanisk avtrekk på våtrom etableres, da dette er en bedre løsning.

Da dette er et borettslag og det er felles ventilasjonskanaler, kan det være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.
Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i dette tilfellet da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende betongkonstruksjoner.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med eldre innredning.
Innredning med profilerte, fabrikklakkerte fronter i tre.
Benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Flis på vegg med noe motiv over benkeplatene.
Kjøkkenet har frittstående komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin og nisjer for kjøleskap og fryser i full høyde.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er flere merker og svelleskader i innredning og skrog, samt merker i benkeplatene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkenet bærer preg av alder og slitasje, og anses som klart for modernisering.
Utbedring og oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.









Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Rommet har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilatoren over stekesonen har avtrekk ført i rør til felles kanal.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Kjøkkenventilator i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskiftning i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.
Løsningen tilfredsstiller ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet.
For bedre luftutskiftning anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger.
Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Hovedsakelig vannførende rør i kobber og plast (rør i rør opplegg).
Utenpåliggende rør på baderommet.

Stoppekran ved rørstokken.

Rørene ble skiftet i regi av borettslaget ifm. moderniseringen av badet i 2008.

Vann- og avløpsrør er plassert i vegg på baderommet, uten fordelerskap, med adkomst via luke. Løsningen var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet og ble ansett som akseptabel utførelse.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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 fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann 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 på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er per i dag ikke behov for tiltak, da ventilasjonsløsningen fungerer etter hensikten. Imidlertid kan endret bruk av boligen endre behovet for å oppgradere ventilasjonsløsningen for å møte moderne krav eller øke komforten.

Tilstandsrapport

TG IU Andre VVS-installasjoner

Oppvarming med radiatorer. Radiatorene er eldre og er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg.
Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av borettslaget som en del av felles tekniske installasjoner.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av radiatorer, stammer eller felles berederanlegg, da disse inngår i et lukket system utenfor den enkelte bruksenhets vedlikeholdsansvar.

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. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
32 AMP hovedsikring og 4 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

———

Dørtelefonanlegg med døråpner.

———

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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?
Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

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?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider under nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på arbeider som er gjort før eiers botid, og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.
Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg, eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

På bakgrunn av dette gis det elektriske anlegget TG 2.
Dette er i henhold til gjeldende standarder og forskrift for tryggere bolighandel.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes samsvarserklæring.

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

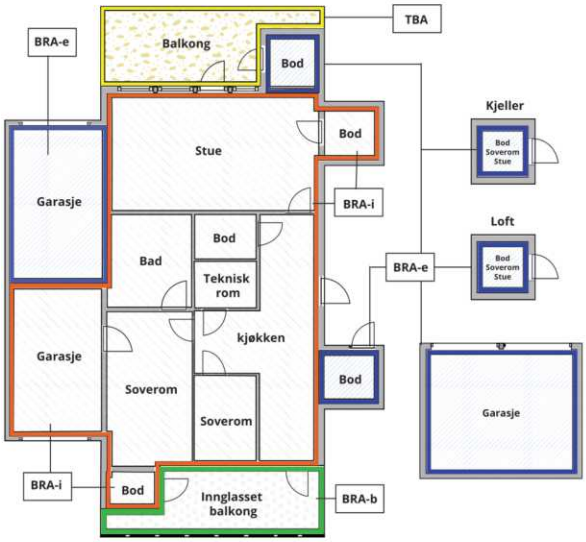
Hva er måleverdig areal?

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 leilighet med balkong

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		3		3		6	9
2. etasje	66			66	7		66
Kjeller		4		4			4
SUM	**66**	**7**			**7**	**6**	**79**
SUM BRA	**73**						

Romfordeling

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

Kommentar

Loft:
Bod med et gulvareal som er målt til 9 m². Grunnet skråtak er det kun 2,6 m² som er måleverdig areal.
Boden er merket med nr. H0202.

2. etasje:
Entre/gang, kjøkken, stue, 3 soverom og bad.
Utgang fra stuen til sydøstvendt balkong målt til 6,8 m².

Kjeller:
Bod er målt til 3,8 m². Boden er merket med nr. H0202.

Himlingshøyde:
Takhøyden i stuen er målt til 2,41 m.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

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 takstmannens 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.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms leilighet med balkong	66	0

Kommentar

4-roms leilighet med balkong	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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Kjersti Kellner	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	8		0	33854 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Krokliveien 53

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Bjerkedalen Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0202.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
222/Bjerkedalen Borettslag	948133121	222	Obos Eiendomsforvaltning AS	Jens Leidulf Kjærstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
222

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde i bydel Bjerke i Oslo. Borettslaget ligger som nærmeste nabo er Bjerkedalen, et stort, flott parkområde. Innenfor en korte gangavstander finnes flere barnehager, skoler i alle trinn samt et godt kollektivtilbud. Her er det både flere bussforbindelser og T-bane i rimelig nærhet for reiser mot sentrum og Groruddalen. Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, i tillegg til apotek og helsetjenester ved Vollebekk senter og Linderud senter.
Det er flere, flotte idretts- og fritidsfasiliteter i nabolaget, som ulike ballbaner, gymsaler og treningssentre. Det er kort vei til grøntområder og turstier, med gang- og sykkelforbindelser gjennom nærliggende boligfelt. Veinettet gir enkel adkomst til Østre Aker vei og Trondheimsveien for biltransport. Beliggenheten dekker dermed de fleste hverdagsfunksjoner innen gang-, sykkel- og kort kollektivavstand.

Om tomten

Felles tomt på 33 854 m². Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfaltert adkomst til bebyggelsen.

Muligheter for å leie parkeringsplass gjennom borettslaget.
Det er også mulig å kjøpe garasjeplass i eget garasjelag.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse samt noe rekkehus- og eneboligbebyggelse.

Boligblokken er oppført i 1958 i tegl- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder
Blokken er registrert tatt i bruk 21.05.1958 og ferdigattest ble utstedt 01.10.0962.
Det foreligger også ferdigattest på følgende tiltak:
- Utskiftning av vinduer, datert 1985.
- Utvidelse av balkonger, datert 1989.

Bjerkedalen Borettslag består av 290 leiligheter fordelt på 32 små 2-roms, 64 store 2-roms, 2 3-roms og 192 4-roms leiligheter.
Det finnes fellesvaskeri og treningsrom i borettslaget.
Portalen Vibbo blir benyttet for informasjonsdeling og kommunikasjon: https://vibbo.no/bjerkedalen/om

Borettslaget opplyser om følgende større arbeider/oppgraderinger i senere år:
Totalrehabilitering av alle bad i 2008.
Skiftet ut alle vinduer og balkongvegger i 2015/2016
Installert nedgravd avfallsløsning for rest/papir/glass 2017
Rehabilitert inngangspartiene i 2018
Installert bergvarme 2019
Lagt til rette for el-billading på alle parkeringsplasser og installert ladestasjoner 2019
Asfaltert og lagt ny kantstein 2020/2021
Byttet callinganlegg til alle leiligheter 2021
Tak og fasade vask 2022
Rehabilitering av grunnmur og vaskeri 2023

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
Borettslaget har utarbeidet en plan over fremtidig vedlikehold, og for oversikt over utførte arbeider henvises det til dokumentet "større vedlikehold og rehabilitering" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	93477120			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Andelseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	17.11.2025	Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	17.11.2025	Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Opplysningene i rapporten er derfor basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	17.11.2025	Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.11.2025	Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse		Svar på oppdragsbekreftelsen med diverse spørsmål om boligen forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2025	
2	26.11.2025	Byttet enkelte bilder.

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/GG1220

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN ATRIUM Oppdragsnr.: 27250158

Adresse: Krokliveien 53

Postnr.: 0584 Sted: Oslo

Når kjøpte du boligen? FEB 2012 Hvor lenge har du bodd i boligen? 13 År 10 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Jens Leidulf Etternavn: Kjærstad

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Ingen skader

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Ingen arbeid utført på vårtom i vårt eie

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

   Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

   Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei

JK

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Nei

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Nei

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Nei

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Nei

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja Nei

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Nei

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Ikke om vi vet. Det er borettslagets ansvar å holde byggningsmasse i god stand

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Nei

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Har ikke tilgang på den, da sikringssakp ble oppgradert før vi kjøpte leilighet

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Nei

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Nei

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Nei

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Nei

11.

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Vet ikke

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei Siste målte radonverdi:

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Ikke kjent med fremtidige endringer i felleskostnader

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Nei

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Leiligheten var nyoppusset når den ble kjøpt, derfor er det ikke fårettatt noen oppgraderinger i vårt eie.

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 selskapet 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 ogforsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 21. 11. 2025	Sted Oslo

Signatur selger 1: Jens Kjørstad

Signatur selger 2:

Krokliveien 53

Nabolaget Borrebekken - vurdert av 142 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	8 min 0.7 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	10 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	13 min 1.1 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	13 min 1.1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 1.1 km
Kuben videregående skole	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjerkedalen park Linje 58	2 min 0.2 km
Vollebekk Linje 4, 5	12 min 1 km
Alna stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.2 km

BARNEHAGER

Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 37 barn	4 min 0.3 km
Brobekk barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Brobekk	7 min
Coop Extra Refstadveien	9 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 2025

VARER/TJENESTER

Linderud Senter	15 min
Vitusapotek Vollebekk	10 min
Linderud Vinmonopol	15 min

SPORT

Økernbråten balløkke	3 min
Refstadsvingen ballplass	6 min
Feel24 Økern Brobekk	8 min
Fitness24Seven Bjerke	9 min

«Barnevennlig, koselig. Grønt og nær byen!»

— Sitat fra en lokalkjent

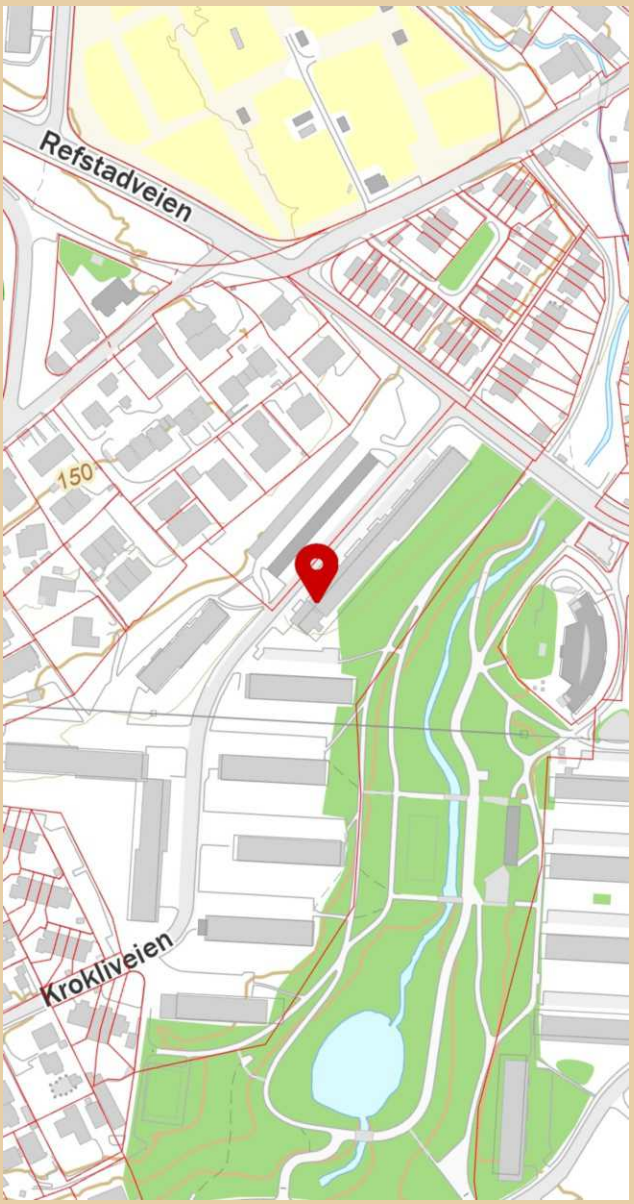
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

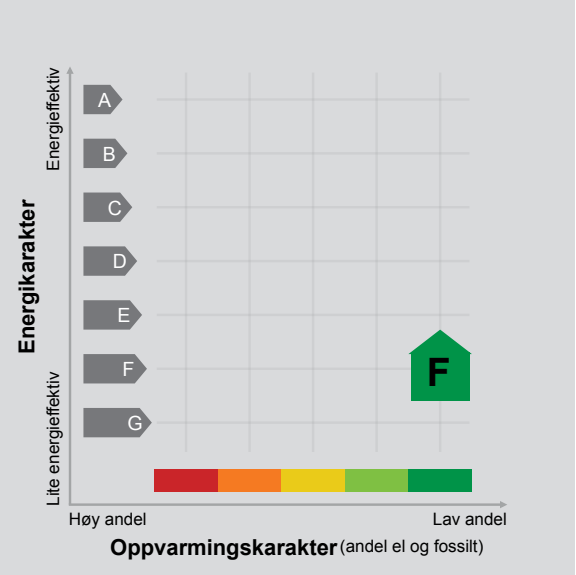
- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Krokliveien 53
Postnummer	0584
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81336172
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-192805
Dato	25.11.2025



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.

VEDTEKTER

BJERKEDALEN BORETTSLAG

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

08.05.2019

Innhold

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

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

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§ 1.1. Borettslagets firma og formål

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

§ 1.2. Ansvarsbegrensning

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§1.3. Diskriminering

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

Kapittel 2. Andeler, andelseiere og eierskifte

§ 2.1. Andeler

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

§ 2.2. Overføring av andel

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

§ 2.3. Eierskifte - godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

§ 2.4. Godkjenning av juridiske personer som andelseiere

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

§ 2.5. Eierskiftegebyr

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

Kapittel 3. Bruksrett og bruk av andelen

§ 3.1. Bruk

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.2. Dyrehold

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

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

§ 3.3. Bruksoverlatelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.4. Veggelus, skadedyr og utøy

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

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

§ 3.5. Erstatningsansvar

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

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

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

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

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

§ 3.6. Forsikring

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

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

§ 3.7. Borettslagets tilgang til leilighet for inspeksjon og ettersyn

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

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

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

Kapittel 4. Vedlikehold

§ 4.1. Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.2. Særskilt om vedlikehold av våtrom

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

§ 4.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

§ 4.4. Forandringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 5. Felleskostnader

§ 5.1. Felleskostnader

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

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til oppvarming og varmt vann.

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

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

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

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

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

§ 5.2. Panterett

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

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

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

Kapittel 6. Mislighold

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

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

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

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

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

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

Kapittel 7. Styret

§ 7.1. Styret

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

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

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

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

§ 7.2. Styrets vedtak

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

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

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

§ 7.3. Firmategning

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma.

Kapittel 8. Generalforsamling

§ 8.1. Generalforsamling

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

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

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

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

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

§ 8.2. Saker som skal behandles på generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

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

Hver andel har en stemme.

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

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

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

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

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

§ 8.3. Generalforsamlingens kompetanse

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

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

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

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

Kapittel 9. Diverse

§ 9.1. Elektronisk kommunikasjon

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

§ 9.2. Revisor

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

§ 9.3. Endringer i vedtektene

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

§ 9.4. Andelseierens aksept av gjeldende regler i borettslaget

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

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

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

§ 9.5. Forholdet til burettslagslova

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

HUSORDENSREGLER FOR BJERKEDALEN BORETTSLAG

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

og 19.april 2017. 11.april 2023

§ 1 Innledning

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

§ 2 Ytre orden

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Fellesrom

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

Vedlikeholdspliktene er omtalt i vedtektenes kapittel 4.

§ 5 Ro og orden

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

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

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

§ 6 Dyrehold

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

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

Se for øvrig vedtektenes § 3.2.

§ 7 Søppel

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

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

§ 8 Bad og kraner

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

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

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

§ 9 Varme og varmt vann

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

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

§ 10 Vaskeri og lufteplasser

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

§ 11 Teknisk utstyr

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

§ 12 Trafikk og bilhold

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

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

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

§ 13 Meldinger, rundskriv m.v.

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

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

§ 14 Barn og ungdom

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

§ 15 Borettslagets representanter

VAKTMESTEREN

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

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

STYRET

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

§ 16 Motstrid

Ved motstrid går vedtektene foran husordensreglene.

§ 17 Ikrafttredelse

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

Hva	Tidsperspektiv	Kostnad	Kommentar
Installere vannmålere i hver blokk	0-1 år	Kr 300.000 - 400.000	Installere vannmålere for å redusere de kommunale avgiftene. I dag betaler vi for totalt areal inkludert fellesareal
Isolere kaldtvannsrør i kjeller	0-1 år	Kr. 100.000 - 200.000	Isolasjonen på kaldtvannsrørene er flere steder feil (glavaisolasjon), enkelte steder er dette byttet.
Vedlikehold/nye tak over inngangspartiene	1-3 år	Kr. 2-3 millinoner	Dagens tak er ikke tette og vann gjør betong/pussmasse porøs og har løsnet. Vanskelig å male pga av fukt og i K56 har murpussen begynt å dette ned
Male og utbedre skader i ttrappeoppgangene	Innen 2030	Kr. 1,5-2,5 millioner	En del oppganger har en del skader på murpuss og trenger et nytt strøk med maling
Utskifting av kjeller/loftsdører	5-10 år	Kr. 2-4 millioner	Dagens dører er ikke branntette. Det er heller ikke mulig å kjøpe inn nye låskasser til felles nøkkelsystem, da låskassene er så gamle at det ikke lenger produseres slike. Dersom en låsekasse blir ødelagt må vi kjøpe inn ny lås med tilhørende nøkler.
Bytte av radiatorer og rør	5-10 år	20-30 millioner	Radiatorer og rør er gamle. Dette for å redusere fremtidige lekkasjer og forsikringsaker. Gamle komponenter kan også påvirke ulyder i radiatorsystemet
Skifte takstein / solcellepanel	10-25 år		Taket er gammelt. Vanskelig å si noe om varigheten på dette. Iflg sist sjekk ser det veldig bra ut med tanke på holdbarhet. Bør også vurdere solceller dersom takene skal byttes ut

Større vedlikehold og rehabilitering

År	Oppgave	Leverandør
2023	Rehabilitering av grunnmur og vaskeribygg	Christiania Fasade AS
2022	Vask av tak med impregnering og vask av fasade inkl balkonger	ACO Rengjøring AS
2021	Boning av trappeoppgang	Østlandske Eiendomstjenester AS
2021	Skiftet resterende callinganlegg	Oslo Låsservice
2021	Asfaltert og byttet kantstein K21-K49)	Østlandske asfalt AS / ST BYGG OG GRAVESERVICE AS
2020	Asfaltert og byttet kantstein K38-K58 og K51-K63)	Østlandske asfalt AS / ST BYGG OG GRAVESERVICE AS
2020	Videre utskifting av callinganlegg	Oslo Låsservice
2020	Bergvarme ferdigstilt	Enøk enginering
2020	Ladestasjoner koplet opp på nettverk	Kvikk installasjon
2020	Reparasjon av fryseriet	Oslo Kjøleteknikk
2019	Startet utskifting av callinganlegg	Oslo Låsservice
2019	Montert ladestasjoner	Kvikk installasjon
2019	Oppstart bergvarme	Enøk Engineering AS
2018	Utbedring av feil i kjølesystemet til fryseriet	GK Inneklima AS
2018	Utbedringer av utfordringer med overslag av varmt/kaldtvann i dusjene i enkelte oppganger	Energico
2018	Installasjon av nytt callinganlegg i enkelte oppganger	Oslo Låsservice
2018	Rehabilitering av infrastruktur til parkeringsplassene	Kvikk installasjon
2018	Ny støttemur og lyspunkter på parkeringsplassen på platået	Kvikk installasjon
2018 -	Oppstart bergvarme (utsatt)	Enøk Engineering AS
2017	Nedgravd søppelløsning	Enviropac
2017	Rehabilitering oppgangsdører	Oslo Låsservice
2017	AMS strømmåler	Hafslund Nett/Kvikk installasjon
2016	Elektronisk låssystem til oppgangsdører	Oslo Låsservice
2016	Rehabilitering av inngangstrapper	Norheim Natursten Skifer AS
2015 - 2016	Vinduer og balkongdører	
2014	Rep. av takluker, pipehatter og takstein	City Taktekking as
2013	Asfaltering platå, enden av garasjerekka	Østlandske asfalt
2012	Asfaltering K33-35	Østlandske asfalt
2010	Frivillig inngangsdør for beboerne (15 stk)	Jørn Pretorius
2008	Oppussing av bad og avløpsrør	S-Bygg

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7467

Bjerkedalen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjerkedalen Borettslag

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7467

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerkedalen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en andelseier som protokollvitne.

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 372.084 tilsvarende 3G

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 372.084

Sak 6

Forslag til vedtektsendring §8.1 - Generalforsamling

Forslag fremmet av:
Leif Algermissen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Begrunnelse:

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

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

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

Henvisning til lovverk:

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

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

- Forhindre at tekniske problemer påvirker avstemningsresultatet.

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

- Tilby teknisk støtte under hele generalforsamlingen.

- Sørge for at alle relevante dokumenter er tilgjengelige digitalt.

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

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

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

Forslag til vedtak

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

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

Vedlegg

2. Forslag til generalforsamling.pdf

Sak 7

Angående innglassede balkonger og det gamle vedtaket

Forslag fremmet av:
Abdulbaki Hussaini

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Hei igjen!

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

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

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal på generalforsamling velges:

- Styreleder

- 2 styremedlemmer

-varamedlem

Roller og kandidater

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

- A. Hans Thorsø

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

  Dette skal være et godt borettslag å bo i.

- Bilal Flali

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

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

- Bilal Flali

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

- Lene J. Varlo

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

- Marianne Slinning

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

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

- Janar Mousa

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

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har styret i borettslaget vært:

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

Kontaktinformasjon
Styret

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

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BJERKEDALEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJERKEDALEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Garantiansvar	0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Bjerkedalen Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 356 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 473.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 011 907

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
REHABILITERING

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 679 013**

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Nordea Bank Abp, (SWAP-lån)		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.11.2027.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,56 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2014	-42 713 466	
Nedbetalt tidligere	8 013 651	
Nedbetalt i år	1 300 825	
		-33 398 990
Svenska Handelsbanken AB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere	10 145 962	
Nedbetalt i år	1 878 096	
		-22 975 942
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-56 374 932**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

Styrets arbeid 2024

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

Fremtidige planer:

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

- Se for øvrig styrets vedlikeholdsplan som ligger vedlagt.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Budsjett 2025

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

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til vedtektsendring §8.1 - Generalforsamling

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

Forslaget som skal legges til:

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

Begrunnelse:

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

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

Henvisning til lovverk:

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

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

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Styret foreslår at Lene J. Varlo signerer protokoll.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 372.084

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til vedtektsendring §8.1 - Generalforsamling

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Angående innglassede balkonger og det gamle vedtaket

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ A. Hans Thorsø
- ☐ Bilal Flali

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Janar Mousa

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Bjerkedalen Borettslag

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 85.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en andelseier som protokollvitne.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 372.084 tilsvarende 3G

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

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

6. Forslag til vedtektsendring §8.1 - Generalforsamling

Fremmet av: Leif Algermissen

Begrunnelse:

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

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

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

Henvisning til lovverk:

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

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

- Forhindre at tekniske problemer påvirker avstemningsresultatet.

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

- Tilby teknisk støtte under hele generalforsamlingen.

- Sørge for at alle relevante dokumenter er tilgjengelige digitalt.

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

7. Angående innglassede balkonger og det gamle vedtaket

Fremmet av: Abdulbaki Hussaini

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

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

8. Valg av tillitsvalgte

Det skal på generalforsamling velges:

- Styreleder

- 2 styremedlemmer

-varamedlem

Styreleder (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Bilal Flali
A. Hans Thorsø

Styremedlem (2 år)

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

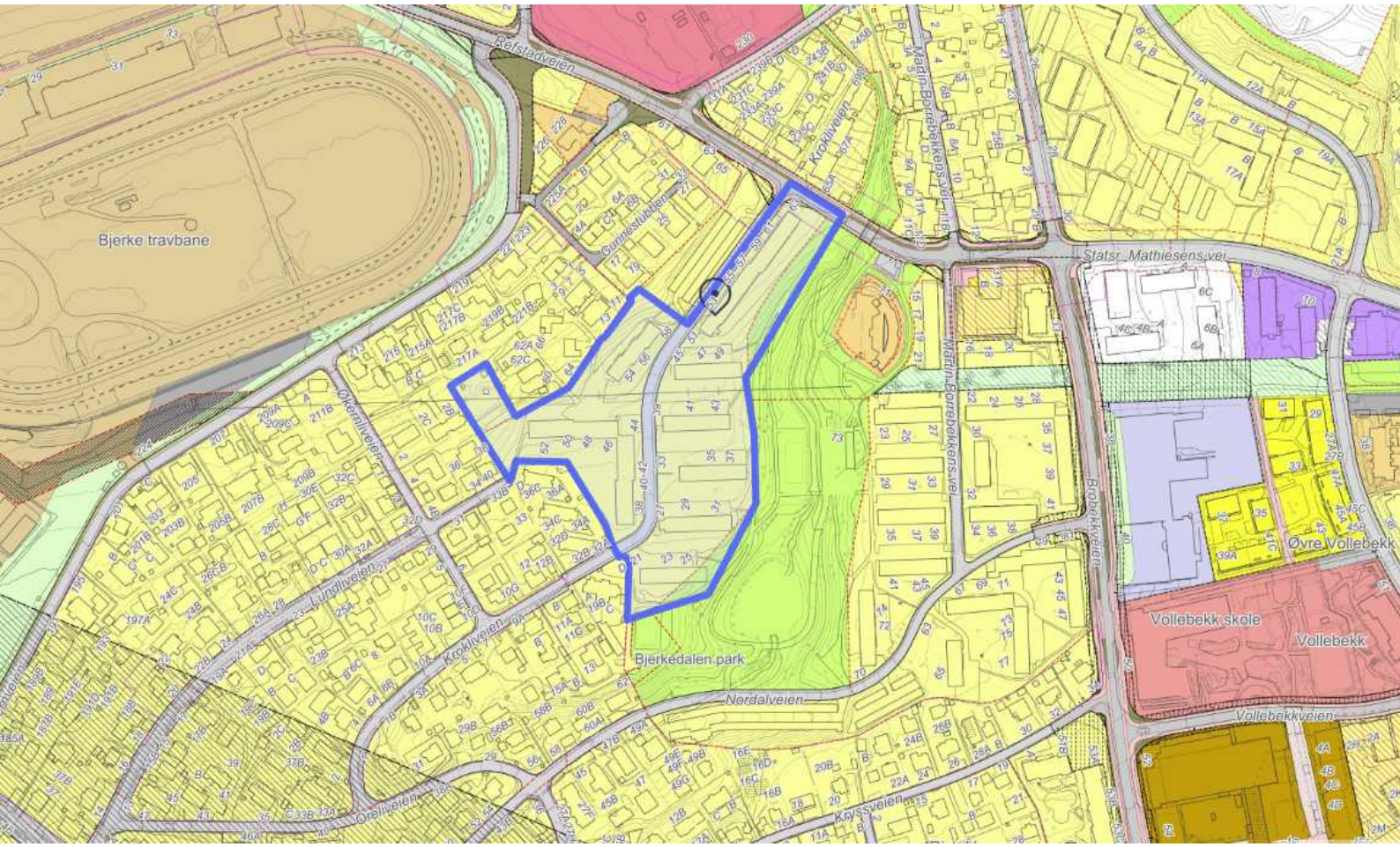
Følgende stilte til valg:
Bilal Flali
Marianne Slinning
Lene J. Varlo

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Janar Mousa (59 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janar Mousa

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


Bjerke travbane
Refstadveien
Gunnestubben
Krokliveien
Martin Borrebekkens vei
Statsr. Mathiesens vei
Øvre Vollebekk
Vollebekk skole
Vollebekk
Vollebekkveien
Brobekkveien
Bjerkedalen park
Nordalveien
Lundliveien
Ørnulfveien
Ørellveien
Kryssveien

Oslo

S-4583

REFSTADVEIEN - BROBEKKVEIEN. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 15.06.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200807991

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200807991

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV REFSTADVEIEN - BROBEKKVEIEN. GNR 85/ BNR 3, GNR 85/ BNR 293, GNR 123/ BNR 1347, GNR 12 / BNR 779 MED FLERE.

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist på plankart merket kart nummer BOP-200807991 del 1/2 og BOP-200807991 del 2/2, datert 30.09.2009 og revidert 18.08.2010.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- boligbebyggelse
- kontor/forretning/lager

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- kjøreveg
- fortau, gang-/sykkelveg
- annen veggrunn – grøntareal

Hensynssone:
- frisikt

§ 3. *Bebyggelse og anlegg*

Busslomme i Brobekkveien vest for gnr 123 bnr 1343 omreguleres til formål bebyggelse og anlegg, kontor/forretning/lager og føyes sammen med tilgrensende område i øst med regulering S-3559.

To områder der fellesavkjørsel S-2233 møter offentlig vei S-1947 omreguleres fra felles avkjørsel til formål bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse og føyes til tilgrensende regulering S-1947 og 7,8 m^2 tilsvarende til S-4220.

§ 4. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

4.1 Fortau:
Innenfor formålet tillates det opparbeidet holdeplasser med lehus.

4.2 Annen veigrunn – grøntareal
Arealer regulert som annen veigrunn - grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller behandles på en annen parkmessig måte. Ved utarbeidelse av beplantningsplan skal det spesielt fokuseres på treplantning som kan underbygge et allépreg i Refstadveien. Innenfor formålet tillates det opparbeidet:
- fotgjengerareal for tilknytning til fotgjengerfelt og gang-/sykkelvei
- holdeplasser med lehus
- støttemur med høyde inntil 1,8 meter på strekninger som vist på plankartet.

4.3 Fotgjengerfelt:
Plassering av fotgjengerfelt vist på plankartet er veiledende.

§ 5. *Krysningspunkt*

Ved etablering av gjennomgående turvei D3/D6 x Brobekkveien skal krysningspunktet gis en tydelig, trafikksikker utforming som gir prioritet til turdraget. Ved etablering av krysningspunkt D6 x Refstadveien skal krysningspunktet vurderes særskilt i forhold til tilstøtende regulering av tunnel under veien.
Dersom det ved bygging av tiltaket for miljøprioritert gjennomkjøring ikke er etablert planskilt turveikryssing for turvei D6s kryssing med Refstadveien, skal det utformes en kryssing i plan som tydeliggjør turveitraséen.

§ 6. *Felles kjørevei*

Gnr/bnr 84/4, 85/3, 123/ 589 og 1140, samt senere fraskilte parseller av disse skal ha atkomst via Økernveien sydøst for Refstadveien, over f_Kjøreveg-1, atkomst til gnr/bnr 123/ 589 tillates over mellomliggende annen veggrunn - grøntareal. Veien har to strekninger - disse forbinder atkomsten til Økernveien gjennom felles avkjørsel som er bestemt i V130489 og S-2233.

Gnr/ bnr 122/ 201 og 237, 123/ 29, 47, 184, 536, 661 og 668, samt senere fraskilte parseller av disse skal ha atkomst via vei 19460 med sydvendt avgreining mellom gnr 123 bnr 47/536 og gnr 122 bnr 201, f_Kjøreveg-2.

Arealet som omfattes av utvidet f_Kjøreveg-2 for tilknytning av gnr/bnr 123/47 kan tilbakeføres til arealbruk med bestemmelser som tilstøtende regulering dersom denne eiendommen slås sammen med tilstøtende eiendom eller sikres tilfredsstillende atkomst på annen måte via denne felles kjøreveien.

§ 7. *Avkjørsel*
Det tillates avkjørsel som vist på plankartet.

§ 8. *Hensynssone frisikt*
I frisiktssoner skal det være fri sikt i henhold til kravene som følger av Oslo kommunes til enhver tid gjeldende gate- og veinormaler.

§ 9. *Anleggsperioden*
Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for kollektivtrafikk som berøres av anlegget. Før anleggstart skal tiltak som hindrer uønsket overføring av gjennomføringstrafikk fra veianlegget til omkringliggende boligområder være sikret.

§ 10. *Detaljavklaring*
Tiltaket er detaljavklart i plan og unntas fra søknadsplikt ved gjennomføring.

Oslo

94256

Gnr. 123 bnr. 521 m.fl., Økernbråten.

94256 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.12.1956

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: 195603459

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

23053

Ad. Reguleringsplan for gnr. 123 bnr. 521, 439, del av bnr.8 og bnr. 3 med flere, Økernbråten.

23053 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.05.1953
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195303369
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Nederste del av park omr. endret.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

1172523

Ang. regulering og utparselering av eiendommeneØkernlund gnr. 123 bnr. 2

1172523 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.06.1923
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 192301322
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Alt. 1 med stempel.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V110761

I henhold til instruks godkjennes: Forskyvning av kjedehus og endring av sokkelhøyder vist mrd rødt.

V110761 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.07.1961
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196102870
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-808

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

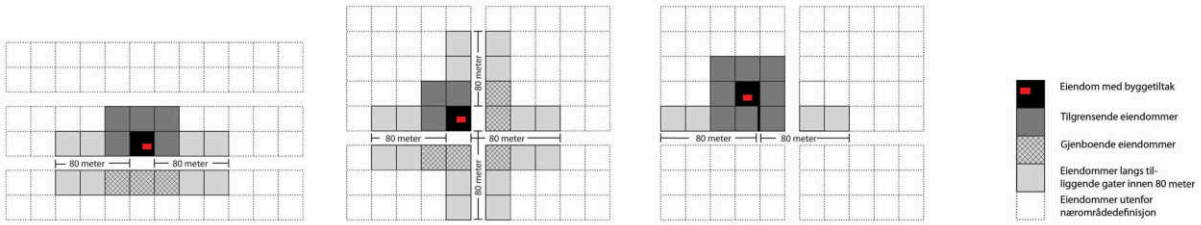
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

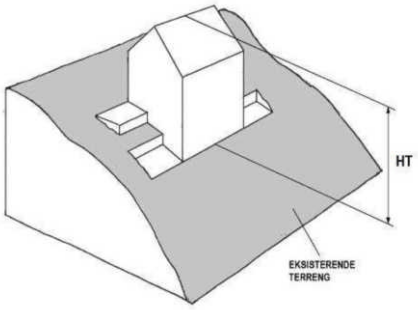
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

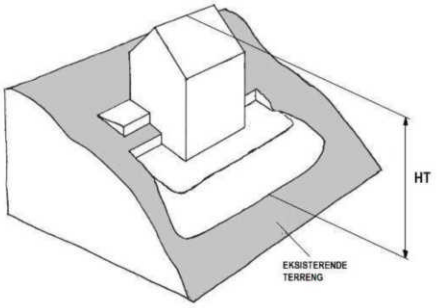
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-4183

Refstadveien 35 - Bjerkedalen. Endret reguleringsplan med bestemmelser. Reguleres til off.bygning/allmen.formål (barnehage) spes.område (parkering) og friområde (park).

Vedtaksdato: 16.11.2005
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200404994
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200404994

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REFSTADVEIEN 35, BJERKEDALEN
GNR.123, BNR.521 MFL.

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1 - 200404994 og datert 14.02.2005.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål – barnehage
- Friområde – park
- Spesialområde – parkering

§ 3. *Byggeområde*
3.1 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 700 m^2.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.
Tillatt gesimshøyde maksimum kote 138,0.

3.3 Utforming
Bebyggelsen skal gjennom volumoppbygging, orientering og terrengtilpassing, takform og farge-/materialbruk utformes slik at den underordner seg det store landskapsrommet i Bjerkedalen.
Gjerde skal være maksimum 1,1 meter høyt, skal ha en nøytral farge og skal være transparent i utførelsen.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.4 Overvann
Overvann fra tak og harde flater skal infiltreres i grunnen lokalt innenfor planområdet.

3.5 Universell utforming
Universell utforming skal ligge til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

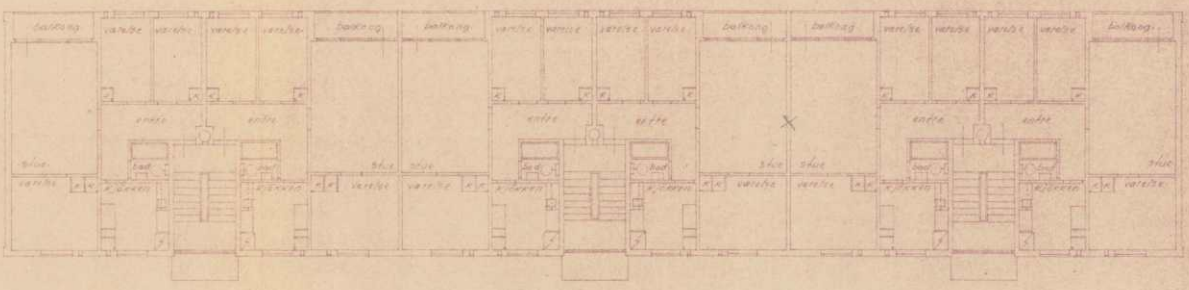
§ 4. *Spesialområde – parkering*
Parkering for barnehagen skal anordnes innenfor spesialområdet etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 5. *Avkjørsel*
Avkjørsel skal være som vist med piler på plankartet.

§ 6. *Friområde*
Det tillates etablert kjøreatkomst for service- og utrykningskjøretøyer over friområdet mellom barnehagen og spesialområdet for parkering.

§ 7. *Skjerming mot trafikkstøy*
De laveste parvise grenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder. Dersom grensene overskrides, skal støyreduserende tiltak iverksettes.
Plan for støytiltak skal være dokumentert i søknad om rammetillatelse og eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 8. *Rekkefølgebestemmelser*
Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny barnehage innenfor byggeområdet, skal eksisterende barnehage innenfor planområdet samt eksisterende barnepark beliggende sydvest i Bjerkedalen (gnr. 123 / bnr. 521) være nedlagt og fjernet, og tomtene skal være tilbakeført til park med tilsvarende standard som omkringliggende arealer.



05331 3

Arkitekt-Gunnar Schultz-

Økernbråten I

Block nr. 6:
Plan av 4 etg.

Dato	Sign.	Ant.lr.	Mål	Tegn.nr.
11-61	GS	80	1:100	234

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

KOPI

Oslo, den 1/10-62.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.123, bnr.8, Krokliveien , Økernbråten.

Journalnr.
56/3332

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
18/2-60

Bygningens art
Boligblokk 7.

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

Byggemelder
Arkitekt Fredrik G. Lorange, Munkedamsveien 81 D, Oslo.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Distriktsingeniör
H. Stangeland.

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

3000. 10-60. R. A. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidsbeskrivelse
Utvidelse balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Krokliveien 53-63	Gnr. 123/bnr. 8	87/5631

Byggherre

Bjerkedalen Brl.
v/Ø. Gaarder
Krokliveien 27
0584 OSLO 5

ARJ/ag

Ansvarshavende

Ing. Jan Erik Stors
Hammerfestgt. 2 A

0565 OSLO 5

Dato
10.5.1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-BYGG AS
Stamveien 8
1481 HAGAN
hakon@s-bygg.no

Dato: 05 FEB. 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200710717-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: John Philip Santillan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KROKLIVEIEN 51 - 63	Eiendom:	123/8
Tiltakshaver:	Bjerkedalen borettslag v/ Øivind Gaarder	Adresse:	Krokliveien 27, 0584 OSLO
Søker:	S-BYGG AS	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/rep. av bygningstekniske instal. – Skifte av sluk

FERDIGATTEST - KROKLIVEIEN 51 - 63

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

for Pål Granberg
enhetsleder

John Philip Santillan
saksbehandler

Kopi til: Bjerkedalen borettslag v/ Øivind Gaarder, Krokliveien 27, 0584 OSLO, oei-gaa@online.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Krokliveien 53-63	Gnr.123,bnr.8	85/1391

Byggherre

Bjerkedalen BBL
v/Kari Hansen
Krokliveien 42,
0584 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing.Trond Syvertsen
Ole Deviks vei 14,

0666 OSLO 6

KV/KL

Dato 18.september 1985

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold: Det påtales at det under arbeidets gang ikke er foretatt påbudt varsling for kontroll herfra.
Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Krokliveien 53, 0584 Oslo
Gnr. 123, Bnr. 8, andelsnr. 222 i BJERKEDALEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250158

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@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.
