PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

REFSTADSVINGEN 5

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Attester og byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Refstadsvingen 5, 0589 OSLO

OSLO kommune

gnr. 85, bnr. 173

Andelsnummer 287

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 30.09.2025 **Rapportdato:** 06.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22491-1037 **Referansenummer:** ZF1064

Foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:
- Gulv: Fliser og laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av eventuelle skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad og entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

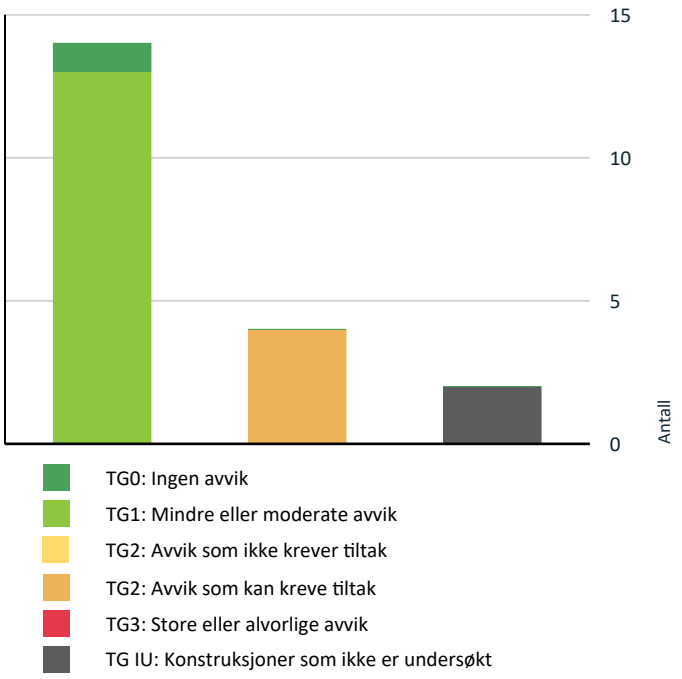
• Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 12. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 12. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 12. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 12. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2014.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2014.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Innglasset balkong.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Betongdekke belagt med tremmer. Rekkverk i metall med glass i felt. Enkle skyveglass over rekkverk.
Størrelse: ca. 11 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,20 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsrapport

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG 2 Andre innvendige forhold

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrer bom i flis i entré.
- Bom i flis er en indikasjon på at flis ikke har tilstrekkelig vedheft mot underlaget og kan medføre sprekkdannelser i flis og fuger.

VÅTROM

12. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i regi av borettslaget i 2014.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Dokumentasjon:
Det er ikke fremvist dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

12. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

12. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

12. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemring.
Alder: Ifølge eier fra 2014.
Tilgjengelighet (sluk): Sluk er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.





12. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

12. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

12. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er forsøkt utført i tilstøtende vegg mot bad fra gang, men det er murverk eller lignende bak gipsplater som ikke gir mulighet for fuktmåling i treverk. Fuktindikator er isteden benyttet på tilstøtende overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.
TGIU er satt på grunn av manglende mulighet for fuktmåling i treverk.

KJØKKEN

12. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i eik finer med nedfelt kum.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025.
Produsent innredning: IKEA.
Integrerte hvitevarer: Platetopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

12. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kulltilterventilator er montert over kokesone. Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bad.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad. Automatisk vannstopper i kjøkken.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,

Tilstandsrapport

må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Via ventil i bad og kjøkken.
Tilluft: Via spalteventiler og friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

TG 1 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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i bad og entré.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
   Arbeid i forbindelse med oppussing av bad og utskiftning av innmat i sikringsskap.
   Arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken.
   Varmekabler i entré.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak.
Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

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.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:
Brannslukningsutstyr: Ja, fremvist under befaring,
Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

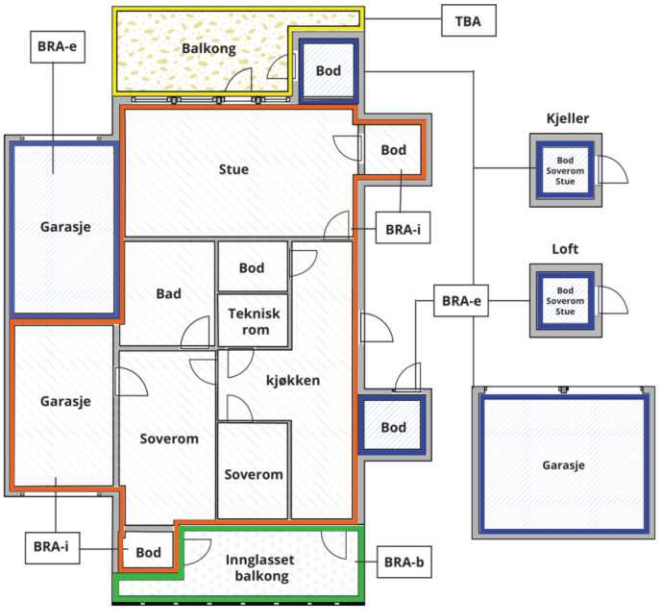
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		2		2	
12. etasje	72		12	84	
Loft		2		2	
SUM	**72**	**4**	**12**		
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

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
Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
El-arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:
Montere kjøkkeninnredning.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Silje Katrine Strachan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	173		0	29760.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Refstadsvingen 5

Hjemmelshaver
Bjerke Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJERKE BORETTSLAG	948183382			Strachan Silje Katrine, Lien Vegar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
287

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 449 709	1986

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	18.09.2025		Fremvist		Nei
Eier	30.09.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.09.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2025	
2	03.10.2025	
3	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom

Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

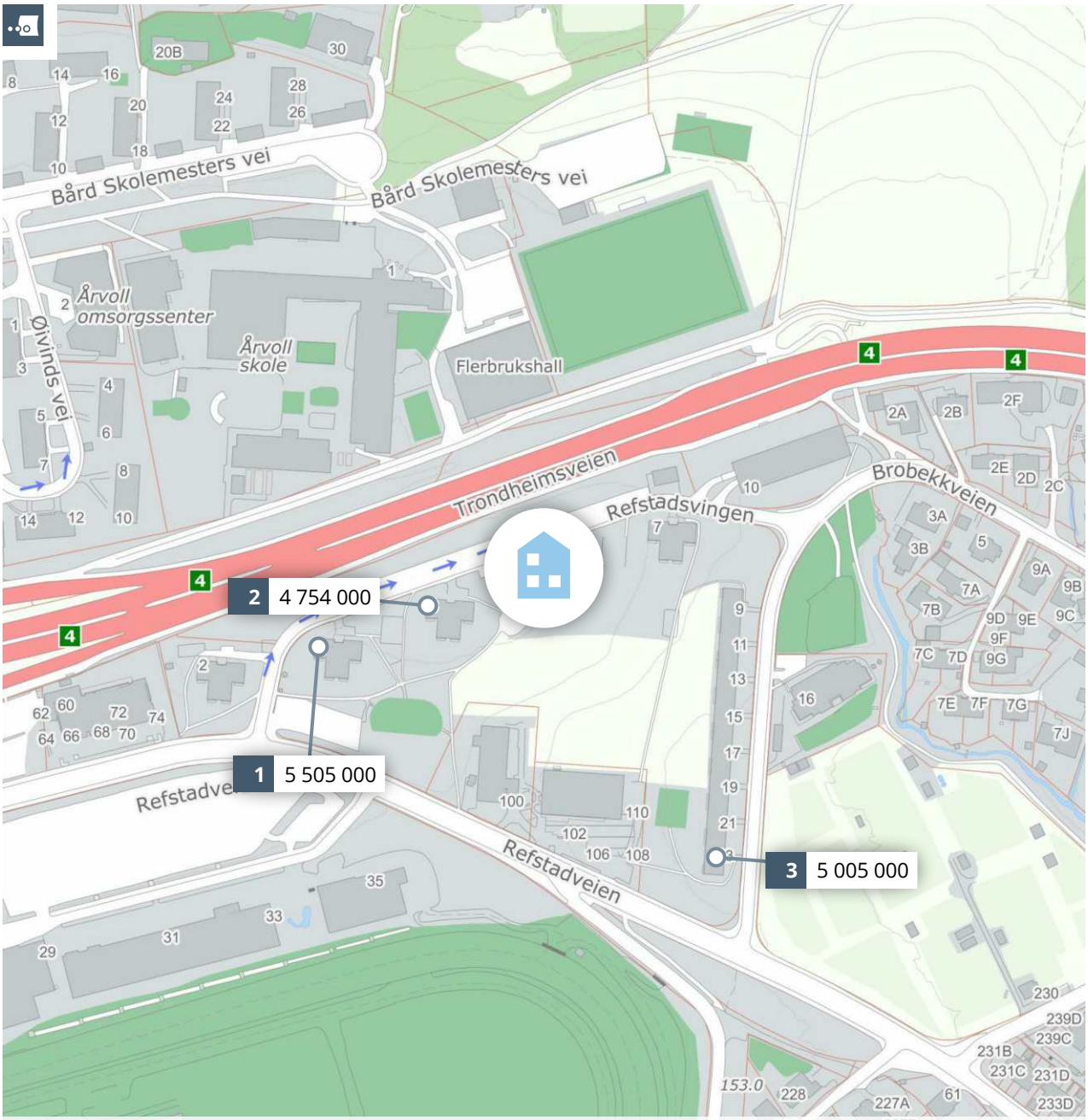
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Meglers verdivurdering

REFSTADSVINGEN 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 03.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Refstadsvingen 5, 0589 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 85 BNR 173 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BROBEKK

Verdivurdert til

4 400 000

400 000	4 800 000	66 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	6 826
Formue	-
Soverom	3
Etasje	12

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Refstadsvingen 1 70 m²	1961	4. etg	3 sov	29.04.2025	4 500 000	**5 100 000**	405 000	5 505 000	**78 643**
2	Refstadsvingen 3 52 m²	1961	3. etg	2 sov	23.04.2025	4 490 000	**4 450 000**	304 000	4 754 000	**91 423**
3	Refstadsvingen 23 69 m²	1961	1. etg	3 sov	28.05.2025	4 600 000	**4 650 000**	355 000	5 005 000	**72 536**

Gjennomgående og veldisponert 4-roms leilighet med en flott beliggenhet i 12. etasje – helt øverst i bygget. Leiligheten byr på en god planløsning med blant annet romslig stue med utgang til innglasset balkong, stilrent kjøkken fra 2025, tre soverom i ulike størrelser, samt et delikat og funksjonelt bad.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

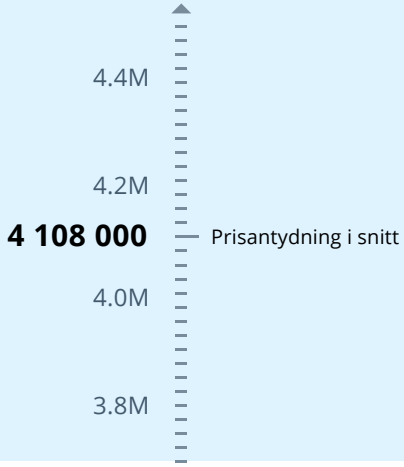
1
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Garasje, anneks
+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.06.2019	19.06.2019	19.06.2019	-	1 775 000	-	1 775 000	10
28.10.2016	07.11.2016	05.01.2017	3 100 000	3 400 000	460 000	3 860 000	
23.11.2012	03.12.2012	06.02.2013	2 250 000	2 400 000	271 000	2 671 000	
13.10.2009	20.10.2009	14.12.2009	1 650 000	1 625 000	298 676	1 923 676	
19.02.2008	19.02.2008	26.03.2008	-	1 975 000	299 934	2 274 934	

10 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt seg inn i boligen

Leiligheter til salgs i BROBEKK grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

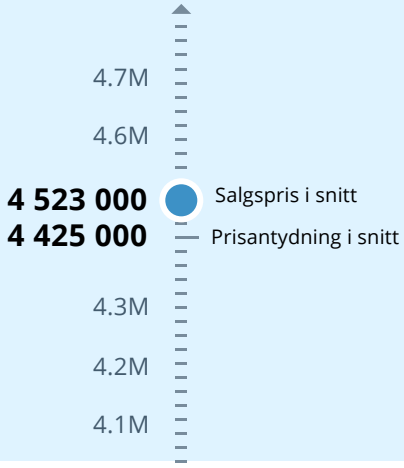


Annonsene har i snitt ligget ute i

210
dager

Leiligheter solgt i BROBEKK grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

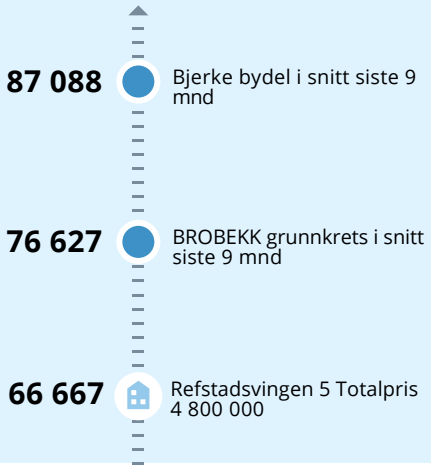


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251285

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Katrine Strachan	Vegar Lien

Gateadresse
Refstadsvingen 5

Poststed	Postnr
OSLO	0589

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251285

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering Bad, våtrom generelt 2014 i regi av borettslaget ved OBOS.
Arbeid utført av	SANS bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med totalrenovering av bad, toalett og avløp.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest datert 08.08.2016 på Oslo plan- og bygningsetat.

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er observert noen brunpelsbiller. Vi har gjort tiltak ved å fuge langs kantene av gulvet i stua og hovedsoverom.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektro-Sivert har utført arbeidet som ble gjort på badet i forbindelse med totalrenoveringen i 2014. Hako Elektro har utført arbeidet i forbindelse med oppussingen av kjøkkenet i 2025. Eltera AS har lagt varmekablene i gulvet i gangen i 2018. Eltera AS og eier (egeninnsats) har lagt nye kabler og og byttet lys og stikk på kurs 3 i leiligheten.
Arbeid utført av	Elektro-Sivert Installasjon AS, Hako Elektro AS og Eltera AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eltilsynet representert av Omexom Elsikkerhet AS har utført kontroll av det elektriske anlegget den 14.08.2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251285

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Snekkerarbeider som senking av tak i stue, gang og kjøkken er utført som egeninnsats. Malerarbeider som sparkling og maling er utført som egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye vinduer og balkongdør i 2014.

Arbeid utført av: Gjort i regi av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det bygges i disse dager en ny boligblokk i Refstadveien 102, ferdigstilles i 2026.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 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)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251285

Tilleggskommentar

Alle radiatorene i leiligheten er byttet ut av faglærte. Arbeidet er utført av Ekeberg Varme & Sanitær AS i 2018 (Kjøkken i 2024).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251285

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Katrine Strachan	507697fb6aeaa3774a32b ae9dcfee092f9f25e02	29.09.2025 17:19:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegar Lien	50039f0bedafe546111581 2ed322ffdea6766520	29.09.2025 17:17:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251285

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Jenny Alise Fredriksen
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: jenny.alise.fredriksen@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251285 . Vår ref.: 0200-1-1221 Dato: 02.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bjerke Borettslag
Organisasjonsnr:	948183382
Andelseier:	Lien, Vegar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1221
Adresse:	Refstadsvingen 5, 0589 OSLO
Andelsnummer:	287
Gnr.	85
Bnr.	173

Borettsinnskudd: Kr. 11 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 2984956.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

generalforsamling 10.04.2025 vedtatt at: borettslaget går fra å ha kollektiv avtale på både TV og Internett, til å kun ha kollektiv avtale på Internett. Dette vil tre i kraft fra tidlig 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11498722
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,47%
Restsaldo	37 798 576,00
Innfrielsesdato:	01.06.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207930296
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	68 704 233,00
Innfrielsesdato:	28.02.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 826,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 826,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	266,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 833,-
Annen formue:	36 126,-
Gjeld:	409 908,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11498722
Restsaldo:	142 193,00
Kapitalkostnader:	7 719,52

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207930296
Restsaldo:	257 546,98
Kapitalkostnader:	1 743,70

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 399 739,98,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3)Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
for
Bjerke Borettslag

Vedtatt på generalforsamling den 24.04.95, m/endringer den 14.05.98, 11.05.00, 10.05.07, 05.05.08, 11.05.09, 10.05.12, 13.05.13, 19.05.15., 01.06.17., 24.05.18 og 26.04.23.

VELKOMMEN TIL BJERKE BORETTSLAG

Bjerke Borettslag består av 5 høyblokker à 12 etasjer og en langblokk med 4 etasjer med til sammen 304 leiligheter. Området ligger mellom Trondheimsveien, Refstadsvingen og Refstadveien. Til borettslaget hører 37 mål tomt med store grøntanlegg med ulike former for beplantning. De store grønne lungene mellom blokkene våre er flittig benyttet av andelseierne. Her må vi alle sammen passe på og ta vare på vår felles eiendom.

Vi bor i lag. Vi har naboer på alle kanter. Det er viktig at vi alle gjør vårt beste for å ha det trivelig, blant annet følge husordensreglene. De er laget slik at alt skal fungere til vårt alles beste i vårt lille samfunn her på Bjerke. Husordensreglene er en viktig rettesnor og bør inngå som en naturlig del av beboernes hverdag til beste for alle.

Styret vil oppfordre alle andelseierne og de som bor på fremleie, til å snakke med hverandre hvis problemer skulle oppstå. Det er bedre å ta det onde ved roten enn å irritere seg, Snakk med dine naboer slik at vi kan ha et godt bomiljø.

Styret ivaretar alle andelseieres interesser. Har du noe du lurer på, ta kontakt med styret, så skal vi i fellesskap løse eventuelle saker på en best mulig måte.

Styret kan kontaktes på e-post: bjerke@borettslag.obos.no.
Vaktmester kan kontaktes på telefon 924 46 488.

Styrerommets åpningstid er onsdager fra kl. 18:00 – 20:00. Du finner styrerommet i Refstadsvingen 17.

INNHOLD

§ 1 Borettslaget
§ 2 Gangveier, plener og beplantning
§ 3 Kjeller, felles trapperom, loft og ganger
§ 4 Søppel
§ 5 Vask og renhold av trapper og ganger
§ 6 Vaskeri, tørke- og bankeplasser
§ 7 Lufting
§ 8 Ro og orden
§ 9 Dyrehold
§10 Bad, WC og vannledninger
§11 Fremleie av leiligheten
§12 Felles ansvar
§13 Husbråk
§14 Vaktmesteren
§15 Styret
§16 Parkeringsplasser
§17 Fellesantenneanlegget, markiser mm
§18 Ventilasjonsanlegget
§19 Brannalarmanlegg

§ 1
BORETTSLAGET

Bjerke Borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap - IKKE OBOS - eier blokkene og tomten. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det aller beste.
Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at BESTEMMELSENE i husordensreglene blir fulgt.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter - den skal også sikre den enkelte andelseier RO, ORDEN OG HYGGE I HJEMMET.

§ 2
GANGVEIER, PLENER OG BEPLANTNING

Fellesområdet, dvs. alt utenfor bygningskroppen, er felles eiendom og bruksområde i den grad det ikke sjenerer andre beboere mer enn det som normalt må tåles. Grøntanlegget med beplantning må vernes spesielt, og alle beboere må bidra med å holde dette i stand og påse at det ikke brukes på en slik måte at det skades.

Disse blir vedlikeholdt av vaktmesteren. Andelseieren kan også gjøre en egen innsats. De må følge henvisninger fra styret og vaktmesteren.

Et pent, ryddig og godt vedlikeholdt grøntanlegg er til glede for oss alle.

Sykling på plenene samt all ferdsel i blomsterbedene er forbudt.
Ballspill skal foregå på ballplassen.

§ 3
KJELLER, FELLES TRAPPEROM, LOFT OG GANGER

Det er ikke tillatt å hensette barnevogner, ski, kjelker, sykler m.m. i fellesarealene, dvs. ganger og trapper. Slikt utstyr kan settes i fellesrom i kjeller, som er beregnet for dette.

Lagring av møbler og andre gjenstander er ikke tillatt i fellesarealene, hverken kjeller, loft eller ganger. Unntak kan gjøres etter avtale med vaktmester.

Dersom styret pålegger andelseier å fjerne gjenstander som etter styrets skjønn urettmessig opptar plass, kan styret fjerne dette for andelseiers regning, hvis andelseier selv ikke har fjernet gjenstanden innen 14 dager etter skriftlig varsel.

Inngangsdørene og loft- og kjellerdører skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at lysene er slukket.

Røyking eller bruk av bart lys er ikke tillatt i kjeller eller på loftet.
RØYKING I HEISENE OG VASKERIENE ER STRENGT FORBUDT.

I kjeller eller på loftet er det ABSOLUTT FORBUDT å benytte eller lagre brennbare eller illeluktende væsker. Det vil si: olje, bensin, motorkjøretøyer, båtmotorer og maskiner av et hvert slag.

DET ER IKKE TILLATT Å HA NOE MOTORKJØRETØY STÅENDE "I VINTEROPPLAG" verken i kjeller eller loft.

§ 4
SØPPEL

Husholdningsavfall MÅ PAKKES FORSVARLIG INN FØR DET KASTES I SØPPELKASSENE. Der det fremdeles finnes søppelnedkast er det særlig viktig at søppelet pakkes godt inn. Overtredelse vil medføre at helserådet ved bydelsoverlegen vil stenge nedkastene.
Aske eller andre brennbare ting, likeså flasker må aldri hverken kastes i nedkast eller søppelcontainere.

Papp/papiravfall skal kastes i papircontainer. Glass- og metallavfall kastes i container mellom Refstadsvingen 3 og 5. Spesialavfall (maling, batterier og kjemiske væsker) skal kastes på Haraldrud gjenbruksstasjon, Brobekkveien 87.

Vi oppfordrer alle våre beboere til å kildesortere husholdningsavfallet i tråd med retningslinjene fra Renovasjonsetaten.

Det er ikke tillatt å sette fra seg skrot utenfor containerne og ved inngangene til blokkene.

Andelseiere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved hensetting av avfall/ting i fellesarealer inne og ute, utenfor containere, m.v., kan pålegges gebyr fastsatt av styret samt å betale andre ekstrakostnader forbundet med dette.

§ 5
VASK OG RENHOLD AV TRAPPER OG GANGER

Vask og renhold av trapper og ganger utføres av borettslagets renholder.

Det er forbudt å sette fra seg skotøy utenfor leilighetene. Skopuss må ikke finne sted i gangen. Det er også forbudt å sette fra seg søppelposer og annet avfall utenfor leilighetene og i trappeoppganger.

Vennligst benytt søppelcontainerne.

§ 6
VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASSER

For bruk av vaskeriene gjelder de vedtatte retningslinjer.
TØRKEPLASSENE MÅ IKKE BRUKES PÅ SØN- OG HELLIGDAGER.
DET ER IKKE TILLATT Å VASKE ELLER TØRKE TØY SOM TILHØRER ANDRE ENN BORETTSLAGETS BEBOERE.
Vi presiserer at vaskeriene skal rengjøres etter bruk.
Ved feil på maskiner i vaskeriene, kontakt vaktmesteren så snart som mulig.

§ 7
LUFTING

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

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

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

§ 8
RO OG ORDEN

Det kan være normal støy og bruk i følgende tidsrom:
06:00 - 22:00 mandag – torsdag
06:00 – 00:00 fredag
10:00 – 00:00 lørdag
Utenfor disse tidspunktene skal det være generell ro.
Søndager og andre offentlige helligdager skal det være generell ro i borettslaget.

Støyende arbeid og vedlikehold.
Kun tillatt i følgende tidsrom:
08:00 – 20:00 mandag til fredag
10:00 – 16:00 lørdager

Svært støyende arbeid og vedlikehold, som boring, sliping eller lignende er kun tillatt i følgende tidsrom:
09:00 – 17:00 mandag – fredag
12:00 – 14:00 lørdag

Dersom en planlegger virksomhet (herunder oppussing, fester eller lignende) som forventes å medføre mer støy enn vanlig **SKAL** naboer varsles om dette på forhånd med estimert tidsrom støyet vil pågå og nødvendig kontaktinformasjon. Dette kan varsles på Vibbo eller fysisk oppslag i oppgang.

Musikkøvelser som kan forstyrre naboene, er ikke tillatt før 09:00 og etter 18:00 mandag til fredag, 10:00 – 16:00 lørdag.
På søndager og helligdager er slik virksomhet ikke tillatt.

§ 9
DYREHOLD

De beboere som ønsker det, kan anskaffe hund. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes. De plikter som følger av dette skjemaet må overholdes strengt. Særlig skal nevnes båndtvang (hele året) på borettslagets eiendom, samt plikt til umiddelbar fjerning av ekskrementer. Brudd på reglene for dyrehold kan medføre plikt til fjerning av dyret, eller salg av boretten.

Det er ikke tillatt å holde katt med unntak av en rendyrket innekatt, erklæring om dyrehold i borettslaget må undertegnes.

Katt i pensjon er ikke tillatt.

Mindre dyr (fugler o.l.) som holdes "innenfor" leiligheten og ikke på annen måte er til sjenanse for naboene, kan anskaffes og holdes uten godkjenning.

Ved tvil kontaktes styret før anskaffelse.

§ 10
BAD, WC OG VANNLEDNINGER

I toalettet må en ikke kaste avispapir, filler og lignende som kan medføre tilstopping av avløpsrørene. DET MÅ KUN BRUKES TOALETTPAPIR.
Skru aldri vannkranene helt opp så det oppstår sjenerende sus. Husk alltid å stenge vannkranene slik at vannskader kan unngås.

Badekaret må ikke brukes til klesvask, da tråder mm kan tette avløpet med fare for vannskader. Slike skader dekkes ikke av noen forsikring.
Hvis badekaret skal fjernes og erstattes med dusj, må andelseieren være klar over

følgende: Andelseieren selv er ansvarlig for at arbeidet blir utført av autorisert fagmann, og at badegulvet blir behandlet og isolert på en slik måte at det aldri er fare for lekkasje til naboer i underliggende leiligheter. Slike lekkasjer dekkes ikke av noen forsikring. Enhver andelseier er ansvarlig for at badet er tett.
Det er ikke tillatt å installere oppvaskmaskiner og vaskemaskiner på varmtvannet. Det skal kun kobles på kaldtvann av autorisert rørlegger.

§ 11
FREMLEIE AV LEILIGHETEN

Fremleie av leiligheten må godkjennes av styret. INGEN MÅ FLYTTE INN FØR SLIK GODKJENNELSE FORELIGGER.

Andelseier som har behov for overlating av bruk (utleie), må henvende seg til OBOS for registrering. Andelseier har ansvar overfor borettslaget for de skader og ulemper som borettslaget og de andre andelseierne måtte få ved hans overlating av bruk.

§ 12
FELLES ANSVAR

Vi må alle, barn, ungdom og voksne her i borettslaget påse at det ikke lekes i oppgangene, og at kreative unge eller eldre ikke skriver, "tagger" eller riper på veggene i oppgangene.

Vi må alle samarbeide om et trivelig, rent og innbydende borettslag.

§ 13
HUSBRÅK

Husbråk eller annen uro betraktes som en privat sak. Eventuelle fornærmede/forulempede bes tilkalle politiet.
(Styret registrerer bare skriftlige klager).

§ 14
VAKTMESTEREN

Vaktmesteren skal følge sin instruks og har fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt, og om nødvendig melde forsømmelser til styret.

Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmesteren krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelsen av sitt arbeide og plikter.

Vaktmesterens arbeidsgiver er til en hver tid det sittende styrets leder.

§ 15
STYRET

Alle saker som ønskes tatt opp, må sendes skriftlig til borettslagets styre. Meldinger fra styret til andelseierne skal betraktes på samme vis som husordens bestemmelser. Navneskilt for ringeklokker og postkasser bestilles hos styret.

HUSORDENS BESTEMMELSER INNGÅR SOM EN DEL AV HUSLEIEKONTRAKTEN, OG VED GJENTATTE BRUDD PÅ DISSE KAN EN ANDELSEIER FÅ SALGSPÅLEGG.

§ 16
PARKERINGSPLASSER

Borettslaget har 100 parkeringsplasser. Det er utarbeidet retningslinjer for tildeling av disse. Henvendelser vedrørende parkeringsplassene kan rettes til styret.

§ 17
FELLESANTENNEANLEGGET, MARKISER MM

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere, og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

Parabolantennen skal ikke være synlig for naboer eller hindre rømningsveien gjennom verandaen.

Parabol/antenner, markiser, skilter eller lignende kan ikke settes opp uten at det foreligger godkjenning fra styret.

§ 18
VENTILASJONSANLEGGET

Blokkene er utstyrt med mekanisk avtrekkssystem som suger gammel luft ut gjennom ventiler til felles rør og opp til taket på blokken. Avtrekksventilene er plassert på bad/toalett og kjøkken. For at utsuget skal fungere må disse renholdes, dvs. vask av ventilen og støvsuging av rørdelen innenfor. Renhold av ventilene er beboers ansvar og bør gjøres minst to ganger pr. år.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte for komfyr inn på vårt felles avtrekkssystem. Det vil bla spre matlukten til de øvrige beboerne i oppgangen og matfettet representerer brannfare. Montering av avtrekk gjennom yttervegg er likeledes forbudt.

§ 19
BRANNALARMANLEGG

Uønsket alarm som fører til utrykning fra Brann- og redningsetaten belastes den enkelte beboer.

LEIEKONTRAKTEN

Det vises forøvrig til leiekontraktens innhold angående beboernes plikter og ansvar. Det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling, framleie og om veggdyrkontroll.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 200
Bjerke Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjerke Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 19:30, Årvoll skole, DS 05.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/ 2025
7. Ekstraordinært styrehonorar
8. Etablering av prepperom/sykkel verksted
9. Montere sykkelankre
10. Individuell nedbetaling av fellesgjeld/lån
11. Individuell måling av kaldt- og varmtvann
12. Internett avtale eller Internett & TV avtale.
13. Vedtektsendring § 8-1 (1)
14. Vedtektstilførsel § 5-1 (9)
15. Vedtektstilførsel § 5-1 (10)
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
18. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerke Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås rådgiver Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 200 Bjerke Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf
2. Kommentarer til regnskap 2024.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf
4. Styrets rapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for 2024/ 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

Sak 7

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjort flere store prosjekter siden forrige generalforsamling. Et av prosjektene, energikartleggingen har gitt et tilskudd til borettslaget på ca. 580 000,- hvorav 530 000,- er til leverandører. Styret foreslår da at deler av tilskuddet som er for egeninnsats deles ut som et ekstraordinært styrehonorar.

Forutsetning for utbetalingen er at borettslaget mottar full støtte fra Enova og Oslo Kommune.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar på 40 000,- utbetales til styret

Sak 8

Etablering av prepperom/sykkel verksted

Forslag fremmet av:
David Katuscak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslaget skal tilretelegge et rom som skal brukes som prepperom for prepparering av langrenn og alpint ski. Det betyr at det skal være noen stor bord til stede og noen utstyr for å feste ski, og strømuttak. Resten av preppeutstyr er ikke nødvendig, siden alle burde bruke sin egen tror jeg.

Det samme rommet burde ha sykkelstativ for reparasjoner for preparering/fiksing av sykkel for sesongen. (len til en eksempel:
https://www.thansen.no/sykkel/utstyr-tilbehor/sykkeloppbevaring-stativ/sykkel-rep.-stativ-sammenleggbart/n14543/pn22601/

Styrets innstilling

Styret vurderer forslaget som vanskelig å gjennomføre da borettslaget har 13 oppganger som enten måtte få dette tilrettelagt i samtlige oppganger, alternativt et rom hvor alle får tilgang. Det å etablere mange rom er en dyr løsning, mens en felles innendørs løsning ville skapt mye trafikk inn og ut av den aktuelle oppgangen.

Styret forstår derimot ønsket, og foreslår derfor et alternativt forslag: Styret vil utrede muligheten for å etablere en utendørsløsning som er tilgjengelig for alle i borettslaget, som blir presentert ved neste generalforsamling.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget etablerer prepperom for sykkel/ski, to tredjedels flertallskrav

Forslag til vedtak 2

Styret utreder en utvendig løsning, alminnelig flertallskrav

Sak 9

Montere sykkelankre

Forslag fremmet av:
David Katuscak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg legger til forslag at styret/vaktmester/borettslaget skal montere vegg/gulvankere der det er mulig (i lavblokka på vegg, i høyblokka eventuelt på gulv) i sykkelrommene. For eksempel 3-4 stk per lavblokk (og etter behov flere), xy stk per høyblokk.

Lenk til anker:

- https://birk.no/no/articles/2.856.67213/hiplok-vegggulvanker

-
https://www.xxl.no/hiplok-hiplok-ankr-diamond-security-anchor-gulv-og-vegganker-svart/p/1216280_1_Style

Styrets innstilling
Styret har undersøkt muligheten å etablere bedre ankre for sykler. Ankrene tar derimot for stor plass for en enkelt sykkel i de få plassene det kan etableres, og styret må sørge for at alle som ønsker kan låse sykkelen til noe.

Det er ikke tillatt å montere disse i tilfluktsrommene.

Styret anbefaler derfor ikke disse ankrene.

Forslag til vedtak
Borettslaget monterer sykkelankre

Sak 10

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/lån

Forslag fremmet av:
Isabel Aarnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hver enkelt beboer kan få lavere fellesutgifter per måned og spare rentekostnader. Dette kan sekundært øke verdi av leiligheten ved salg.

Styrets innstilling

Etablering av Individuell nedbetaling (IN-ordning) er en stor prosess som har flere formkrav for å kunne vedtas. Borettslaget sin forretningsfører anbefaler at dette gjøres som en ekstraordinær generalforsamling, hvor samtlige andelseiere har fått mulighet å sette seg inn i, og forstå saken.

Styret har allerede sett på noen av kostnadene ved å etablere en IN-ordning. Det er forventet en kostnad på 60 000,- for å etablere, i tillegg til årlig kostnad på 36 000,- for administrasjon. Om en andelseier velger å betale hele eller deler av fellesgjelden vil andelseier også få et engangsgebyr på 5000,-.

Løsningen er derfor et fordyrende ledd for andelseiere som ikke har midler til å nedbetale hele eller deler av sin fellesgjeld, derimot er det en positivt for andelseiere med midler tilgjengelig.

Borettslaget sine lån har i dag gode betingelser på henholdsvis 4,68% og 5,45% rente.

Forslag til vedtak

Styret planlegger for ekstraordinær generalforsamling om individuell måling

---

Sak 11

Individuell måling av kaldt- og varmtvann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i løpet av høsten undersøkt muligheter for å etablere individuell måling av både varme, varmtvann og kaldtvann. Styret har vurdert det mest hensiktsmessig å kun gå videre med individuell måling av varmt og kald vann. Dette grunnet varmesystemet allerede er godt regulert av egne systemer som sørger for å minimere sløsing. En ekstra installasjon av målere på radiatorene er derfor vurdert som en unødvendig kostnad.

Styret har allerede installert flere vannmålere på hovedinntaket, et forhåndskrav for dette. Informasjonen fra disse viser at målt forbruk er lavere enn stipulert.

Ytterligere informasjon ble gitt på beboermøte 02.04.2025.

Forslag til vedtak

Det etableres individuell måling av varmt- og kaldtvann

Sak 12

Internett avtale eller Internett & TV avtale.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den eksisterende Telia avtalen avsluttes i mai 2026, og styret har behov for generalforsamlingen til å avklare ønsker for gjennomføring av anbud for ny avtale. Ny avtale forventes å måtte være klar før neste generalforsamling.

Styret har gjennomført noen forespørsler ut i markedet for å se på de ulike prismodellene. Flere tilbydere har gitt borettslaget gode priser for kun internett, hvor kostnaden vil være i sjiktet 150,- til 200,- per enhet per måned. Disse pakkene tillater også mulighet å selv oppgradere med eventuell tv pakker etter den enkeltes ønsker.

En fast tv/internett pakke som låser alle beboere, ligger nå på rundt 500,- per måned (504,23 per i dag). Det er flere beboere som ikke har verdi i pakken, da de kun benytte internett og streaming tjenester. TV pakkene er utsatt for ekstraordinære prisøkninger ved manglende avtale internt hos selskapene.

Ytterligere informasjon ble gitt på beboermøte 02.04.2025

Styrets innstilling

Styret er delt internt om hvilken pakke som er best.

De i styret som mener kun internett er mest aktuelt, argumenterer med at lineær TV har over de siste årene blitt mer uvanlig, og vurderes derfor ikke som normal å lengre tilby som en standardpakke. Dette gir den enkelte husstand mulighet å kutte kostnader der de selv ønsker. For flere av beboerne, vil dette utgjøre ca. 350 kroner per måned. De som fortsatt ønsker lineær TV forventes å ikke betale mye mer enn dagens pris. Et tilbud viser at en tilsvarende oppgradering vil koste rundt 5 kroner mer enn dagens pris.

De i styret som mener det er best å fortsette med lik pakke, argumenterer med at pakken tillater uansett den enkelte å velge strømmeabonomenter . Det er også en del pensjonister og hjemmeværende som har mye nytte av tv. En felles pakke vil også gjøre det enklere for ikke-digitale beboere å kunne forholde seg til en avtale.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget velger kun internettavtale

Forslag til vedtak 2

Borettslaget velger internett & TV avtale

Sak 13

Vedtektsendring § 8-1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å endre vedtekten § 8-1 (1) fra:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer."

Til:

"Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, minst 2 og høyst 4 andre styremedlemmer og minst 2, høyst 4 varemedlemmer"

Styrets innstilling

Styret anbefaler endringen da varamedlemmer sjeldent får arbeidsoppgaver, og det er tidkrevende for valgkomiteen å finne aktuelle varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Vedtekt § 8-1 (1) Endres

Sak 14

Vedtektstilførsel § 5-1 (9)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende ny vedtekt under "Andelseierens vedlikeholdsplikt"

"§ 5-1 (9) Den enkelte andelseier skal ved oppussing av egen andel, tilstrebe å sørge for god støyisolasjon mot naboer. Manglende isolasjon kan føre til pålegg om utbedring.

Styrets innstilling

Styret anbefaler en vedtektstilførsel som tillegger den enkelte eier mer ansvar ved oppussing for å sørge for et godt bomiljø. Denne vedtekten gir også styret sanksjonsmuligheter.

Forslag til vedtak

Vedtekt § 5-1 (9) tilføres.

Sak 15

Vedtektstilførsel § 5-1 (10)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende ny vedtekt under "Andelseierens vedlikeholdsplikt"

§ 5-1 (10) ved arbeid på elektrisk eller våtrom skal sertifisert installatør benyttes.

Styrets innstilling

Styret ønsker å presisere at sertifisert installatør skal benyttes for elektrisk og våtromsarbeid. Dette for å sikre en tilfredsstillende installasjon som ikke kan skade andre andelseiere.

Dette er allerede regulert av Norsk lov, men styret ønsker å presisere dette også i våre vedtekter.

Forslag til vedtak

Vedtekt §5-1 (10) tilføres

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år. De kandidater som er innstilt av valgkomiteen er de som fremkommer her i innkallingen.

Roller og kandidater

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

- Joakim Embret Holstmark

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

- Frank Einarsen
- Tina Veitsle Johnsen

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

- Erik Andreas Rastad
- Simen Auran Sjølyst

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

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

- Joakim Embret Holstmark

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

- Liza Marie Storm Lysaker

Sak 18

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Liv Toril Bjerkholt
- Marita Ramstad Boug
- Merete Vestli

Til generalforsamlingen i Bjerke Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerke Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET

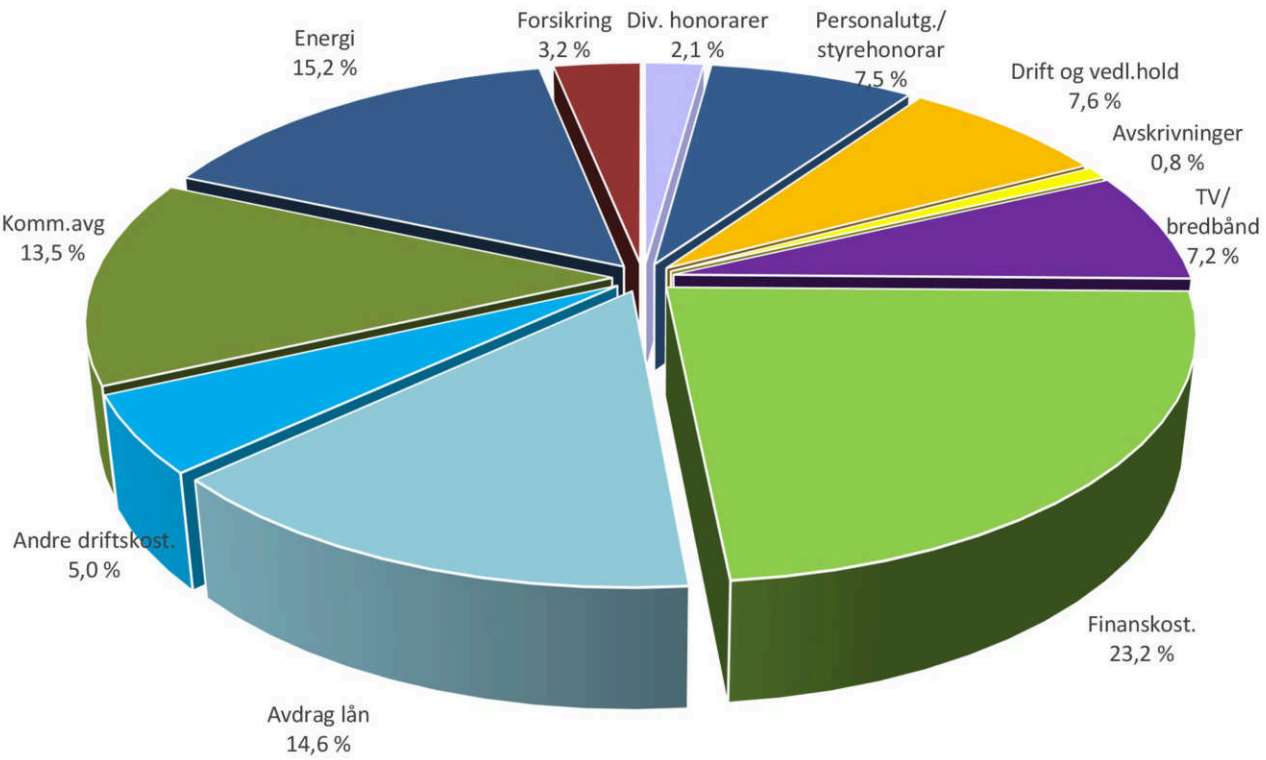
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Personalkostnader
Avvik fra budsjett grunnet en manglende lønnsjustering som ble etterbetalt i 2024.

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 forutsetningene for videre drift.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 183 382, KUNDENR. 200

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**865 287**	**2 056 102**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 015 517	3 199 900
Tilbakeføring av avskrivning	15	196 038	231 933
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-297 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-3 638 392	-4 322 036
Innsk. øremerk. bankkto		-8 204	-3 112
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 564 959**	**-1 190 815**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 430 246**	**865 287**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 788 150	3 496 774
Kortsiktig gjeld	-1 357 904	-2 631 487
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 430 246**	**865 287**

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 183 382, KUNDENR. 200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 127 840	22 763 150	26 275 000	26 174 892
Andre inntekter	3	200 422	184 390	160 000	160 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**26 328 262**	**22 947 540**	**26 435 000**	**26 334 892**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 390 898	-1 199 421	-1 158 000	-1 453 000
Styrehonorar	5	-480 000	-480 000	-480 000	-480 000
Avskrivninger	15	-196 038	-231 933	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-16 750	-16 750	-21 000	-22 000
Andre honorarer		-13 300	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-300 815	-285 675	-303 000	-318 000
Konsulenthonorar	7	-203 402	-84 760	-96 000	-96 000
Kontingenter		-60 600	-60 600	-60 600	-61 000
Drift og vedlikehold	8	-1 898 089	-2 228 346	-1 800 000	-1 950 000
Forsikringer		-793 879	-648 654	-713 000	-860 000
Kommunale avgifter	9	-3 367 345	-2 887 025	-3 347 000	-3 510 000
Energi/fyring	10	-3 798 295	-4 207 819	-4 420 000	-4 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 804 604	-1 722 976	-1 850 000	-1 895 000
Andre driftskostnader	11	-1 256 587	-1 088 057	-1 250 000	-1 250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 580 602**	**-15 142 017**	**-15 573 600**	**-16 170 000**
DRIFTSRESULTAT		**10 747 660**	**7 805 523**	**10 861 400**	**10 164 892**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	70 774	65 084	0	0
Finanskostnader	13	-5 802 917	-4 670 707	-6 329 000	-5 681 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 732 143**	**-4 605 623**	**-6 329 000**	**-5 681 000**
ÅRSRESULTAT		**5 015 517**	**3 199 900**	**4 532 400**	**4 483 892**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 015 517	3 199 900		

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948 183 382, KUNDENR. 200
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	45 333 388	45 333 388
Tomt		1 571 466	1 571 466
Andre varige driftsmidler	15	1 202 561	1 398 599
Miljøbankkonto, øremerket		289 114	216 129
Langsiktige fordringer	16	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**48 401 529**	**48 524 582**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		471 373	467 846
Andre kortsiktige fordringer		0	20 109
Driftskonto OBOS-banken		1 336 155	1 620 108
Skattetrekkskonto OBOS-banken		50 784	41 482
Sparekonto OBOS-banken		1 929 838	1 347 229
SUM OMLØPSMIDLER		**3 788 150**	**3 496 774**
SUM EIENDELER		**52 189 680**	**52 021 357**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 303 * 100		30 300	30 300
Udekket tap	17	-61 364 382	-66 379 898
SUM EGENKAPITAL		**-61 334 082**	**-66 349 598**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	108 955 509	112 593 901
Borettsinnskudd	19	2 933 700	2 933 700
Avsetning bomiljøtiltak	20	276 648	211 867
SUM LANGSIKTIG GJELD		**112 165 857**	**115 739 468**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		747 790	1 601 697
Skyldige offentlige avgifter	21	100 382	82 985
Påløpte renter		176 201	478 199
Påløpte avdrag		195 019	341 807
Annen kortsiktig gjeld	22	138 512	126 799
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 357 904**	**2 631 487**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 189 680**	**52 021 357**

Pantstillelse	23	155 683 700	155 683 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2025
Styret i Bjerke Borettslag

Joakim Embret Holtsmark	Frank Einarsen	Bjørn Martin Hegnes
Yishiow Lin	Liza Marie Storm Lysaker	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	25 115 592
Trappevask	674 880
Parkeringsleie	340 500
Leie	101 784
Eiendomsskatt	720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 233 476**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-91 416
Parkering	-12 000
Trappevask	-2 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 127 840**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	52 104
Unødige utrykninger	4 309
Leie basestasjon	102 689
Salg av nøkler	1 500
Saksomkostninger	22 692
Strøm	7 500
Tilleggsavtale	5 878
Ekstra vask	3 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**200 422**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-953 671
Overtid	-14 946
Påløpte feriepenger	-138 512
Arbeidsgiveravgift	-229 223
Pensjonskostnader innskudd	-26 606
AFP-pensjon	-60
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-690
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Refusjon sykepenger	1 401
Bedriftshelsetjeneste	-19 962
Arbeidsklær	-4 879
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 390 898**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1,35 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 480 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 282, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-108 005
OBOS Prosjekt AS	-54 054
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-41 343
SUM KONSULENTHONORAR	**-203 402**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 739
Drift/vedlikehold VVS	-299 694
Drift/vedlikehold elektro	-442 243
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 605
Drift/vedlikehold heisanlegg	-322 511
Drift/vedlikehold brannsikring	-453 894
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-112 142
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-47 153
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-67 257
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-71 398
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-8 454
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 898 089**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-720
Vann- og avløpsavgift	-2 204 183
Renovasjonsavgift	-1 162 442
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 367 345**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-541 568
Fjernvarme	-3 256 728
SUM ENERGI / FYRING	**-3 798 295**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 016
Container	-98 657
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-116 257
Driftsmateriell	-38 674
Vakthold	-5 494
Renhold ved firmaer	-796 156
Andre fremmede tjenester	-83 456
Kontor- og datarekvisita	-1 571
Trykksaker	-1 396
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 282
Andre kontorkostnader	-4 542
Telefon, annet	-9 196
Porto	-1 250
Drivstoff biler, maskiner osv.	-10 378
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-28 112
Forsikringer/avgifter biler	-38 177
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 984
Velferdskostnader	-5 390
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 256 587**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 092
Renter av sparekonto i OBOS-banken	61 308
Andre renteinntekter	374
SUM FINANSINNTEKTER	**70 774**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 849 729
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 952 859
Renter på leverandørgjeld	-329
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 802 917**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1962	15 354 000
Oppskrevet 1972	364 900
Tilgang 2008	29 614 488
SUM BYGNINGER	**45 333 388**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.85/bnr.173 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 125.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Datautstyr		
Tilgang 2006	287 990	
Avskrevet tidligere	-287 989	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2002	158 219	
Avskrevet tidligere	-158 218	
		1
TV-overvåkning		
Tilgang 2015	178 703	
Avskrevet tidligere	-178 702	
		1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	55 487	
Avskrevet tidligere	-55 486	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser nr. 2		
Kostpris	67 875	
Avskrevet tidligere	-67 874	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2018	80 000	
Avskrevet tidligere	-79 999	
		1
Snøskjær nr. 1		
Tilgang 2018	48 750	
Avskrevet tidligere	-48 749	
		1
Strøapparat bil		
Tilgang 2019	42 285	
Avskrevet tidligere	-42 284	
		1
Strømaskin		
Tilgang 2006	32 500	
Avskrevet tidligere	-32 499	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 2		
Tilgang 1997	313 650	
Avskrevet tidligere	-313 649	
		1
Traktor nr. 3		
Tilgang 2023	297 500	
Avskrevet tidligere	-59 500	
Avskrevet i år	-59 500	
		178 500

Traktor m/redskap		
Kostpris	656 250	
Avskrevet tidligere	-656 249	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2019	57 215	
Avskrevet tidligere	-57 214	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2022	1 257 858	
Avskrevet tidligere	-251 572	
Avskrevet i år	-125 786	
		880 500
PC med utstyr		
Tilgang 2020	107 500	
Avskrevet tidligere	-32 250	
Avskrevet i år	-10 750	
		64 500
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	31 500	
Avskrevet tidligere	-31 499	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 1987	79 050	
		79 050

Det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelsen av garasjeanlegget

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**1 202 561**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-196 038**

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

DEPOSITUM	5 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**5 000**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2007	-75 000 000	
Nedbetalt tidligere	33 963 219	
Nedbetalt i år	2 261 621	
		-38 775 160
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2021	-55 407 560	
Nedbetalt i år	1 376 771	
		-70 180 349
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-108 955 509**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1962	-2 924 800
Tilgang 2014	-8 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 933 700**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-276 648
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-276 648**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-50 784
Skyldig arbeidsgiveravgift	-49 598
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-100 382**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-138 512
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-138 512**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 933 700
Pantelån	108 955 509
Påløpte avdrag	195 019
TOTALT	**112 084 228**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Styret har i perioden bestått av 5 medlemmer med ulik bakgrunn og kjønnsbalanse. 4 av styremedlemmene bor i høyblokker, og 1 i lavblokk.

Siden forrige generalforsamling er det gjennomført flere prosjekter, og startet arbeid med nye prosjekter:

Støyvegg

Som vedtatt på generalforsamling 2024, er støyvegg nå sluttført og etablert langs riksvei 4.

Gått over til ny parkeringsleverandør

Styret har gjennomført bytte til ny leverandør, som sørger for enda enklere håndtering av parkering for beboere i borettslaget. Dette ble gjennomført grunnet oppkjøp av tidligere leverandør, og har gitt styret en del merarbeid.

Etablert mobilnøkkel

Styret har fullført installasjon av mobilnøkkel til inngangspartiene.

Etablert utleie av kjeller areal

Styret har fått etablert utleie av areal i kjelleren, og har foreløpig inngått utleie som vil gi borettslaget en estimert inntekt på ca. 20 000,- for 2025.

Startet kartlegging og istandsettelse av tilfluktsrom

I forbindelse med utleie av kjellerareal, har styret gjennomført befaring og fått overlevert statusrapport på alle tilfluktsrom. Dette vil styret jobbe videre med i neste perioden.

Startet planlegging og prosjektering av gjerde mot Refstadveien

Som vedtatt på generalforsamling 2024, er gjerde mot Refstadveien påbegynt.

Kartlagt fremtidige ønsker i borettslaget.

Styret gjennomførte en spørreundersøkelse for å prioritere arbeid fremover. Her ble det innsendt 121 gode innspill og har gitt styret et viktig verktøy for å planlegge fremtiden.

Startet oppussing av fellesareal

På bakgrunn undersøkelsen har styret startet oppussing av fellesareal i 2025. Samtlige areal vil få en lettere oppussing.

Startet samarbeid med Bydel Bjerke

Styret har startet et samarbeid med Bydel Bjerke, og gitt flere ungdommer arbeidstrening

Digitalisert store deler av styrearbeidet

I løpet av perioden har samtlige styremedlemmer fått en egen epost, i tillegg til å ha strukturert arbeidet tydeligere. Dette sørger for en sikrere og mer profesjonell drift av borettslaget.

Det er også lagt ned et større arbeid for å ha all informasjon tilgjengelig på Vibbo, og gjøre søknad for parkering heldigital. Det er også etablert automatisk velkomst epost til alle nye andelseiere.

Energikartlegging

Styret har gjennomført en energikartlegging med støtteordning fra Enova og Oslo Kommune. Rapporten har konkludert med at borettslaget er godt isolert og gitt styret forslag på videre utbedring.

Generelt styrearbeid

I perioden er det gjennomført 13 styremøter, 1 beboermøte, 2 dugnader, medarbeidersamtaler for ansatte, 9 befaringer, en stor kartlegging og besøk av 96 leiligheter og 4 anbud. Styremedlemmer har også deltatt på diverse kurs og samlinger på vegne av borettslaget.

Styrerommet har vært betjent 50 onsdager i perioden og styret har besvart 166 samtaler på Vibbo i tillegg til utallige eposter og telefoner.

Økonomiske tiltak

Startet installasjon av vannmålere i alle blokker med gode resultater. Redusert konteiner størrelse som gir en innsparing på ca. 400 000,- i 2025 og gav en innsparing på 100 000,- i 2024.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 200 **Selskapsnavn:** Bjerke Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Bjerke Borettslag

Organisasjonsnummer: 948183382
Møtet ble avholdt 10. april kl. 19:30, Årvoll skole, DS 05.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helga Solheim velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen velges rådgiver Helga Solheim. Merete Vestli velges som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar for 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Ekstraordinært styrehonorar

Styret har gjort flere store prosjekter siden forrige generalforsamling. Et av prosjektene, energikartleggingen har gitt et tilskudd til borettslaget på ca. 580 000,- hvorav 530 000,- er til leverandører. Styret foreslår da at deler av tilskuddet som er for egeninnsats deles ut som et ekstraordinært styrehonorar.

Forutsetning for utbetalingen er at borettslaget mottar full støtte fra Enova og Oslo Kommune.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Ekstraordinært styrehonorar på 40 000,- utbetales til styret

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra styret på møte: Ekstraordinært styrehonorar på 25 000,- utbetales til styret

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Etablering av prepperom/sykkel verksted

Fremmet av: David Katuscak

Borettslaget skal tilretelegge et rom som skal brukes som prepperom for prepparering av langrenn og alpint ski. Det betyr at det skal være noen stor bord til stede og noen utstyr for å feste ski, og strømuttak. Resten av preppeutstyr er ikke nødvendig, siden alle burde bruke sin egen tror jeg.

Det samme rommet burde ha sykkelstativ for reparasjoner for preparering/fiksing av sykkel for sesongen. (len til en eksempel:
https://www.thansen.no/sykkel/utstyr-tilbehor/sykkeloppbevaring-stativ/sykkel-rep.-stativ-sammenleggbart/n14543/pn22601/

Styrets innstilling

Styret vurderer forslaget som vanskelig å gjennomføre da borettslaget har 13 oppganger som enten måtte få dette tilrettelagt i samtlige oppganger, alternativt et rom hvor alle får tilgang. Det å etablere mange rom er en dyr løsning, mens en felles innendørs løsning ville skapt mye trafikk inn og ut av den aktuelle oppgangen.

Styret forstår derimot ønsket, og foreslår derfor et alternativt forslag: Styret vil utrede muligheten for å etablere en utendørsløsning som er tilgjengelig for alle i borettslaget, som blir presentert ved neste generalforsamling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Borettslaget etablerer prepperom for sykkel/ski, to tredjedels flertallskrav

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret utreder en utvendig løsning, alminnelig flertallskrav

✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall. Det ble først stemt over forslag 1. Det fikk 1 stemme for, 69 stemmer mot og forslaget falt. Deretter ble det stemt over forslag 2.**

9. Montere sykkelankre

Fremmet av: David Katuscak

Jeg legger til forslag at styret/vaktmester/borettslaget skal montere vegg/gulvankere der det er mulig (i lavblokka på vegg, i høyblokka eventuelt på gulv) i sykkelrommene. For eksempel 3-4 stk per lavblokk (og etter behov flere), xy stk per høyblokk.

Lenk til anker:

- https://birk.no/no/articles/2.856.67213/hiplok-vegggulvanker

-
https://www.xxl.no/hiplok-hiplok-ankr-diamond-security-anchor-gulv-og-vegganker-svart/p/1216280_1_Style

Styrets innstilling
Styret har undersøkt muligheten å etablere bedre ankre for sykler. Ankrene tar derimot for stor plass for en enkelt sykkel i de få plassene det kan etableres, og styret må sørge for at alle som ønsker kan låse sykkelen til noe.

Det er ikke tillatt å montere disse i tilfluktsrommene.

Styret anbefaler derfor ikke disse ankrene.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.**

10. Individuell nedbetaling av fellesgjeld/lån

Fremmet av: Isabel Aarnes

Hver enkelt beboer kan få lavere fellesutgifter per måned og spare rentekostnader. Dette kan sekundært øke verdi av leiligheten ved salg.

Styrets innstilling
Etablering av Individuell nedbetaling (IN-ordning) er en stor prosess som har flere formkrav for å kunne vedtas. Borettslaget sin forretningsfører anbefaler at dette gjøres som en ekstraordinær generalforsamling, hvor samtlige andelseiere har fått mulighet å sette seg inn i, og forstå saken.

Styret har allerede sett på noen av kostnadene ved å etablere en IN-ordning. Det er forventet en kostnad på 60 000,- for å etablere, i tillegg til årlig kostnad på 36 000,- for administrasjon. Om en andelseier velger å betale hele eller deler av fellesgjelden vil andelseier også få et engangsgebyr på 5000,-.

Løsningen er derfor et fordyrende ledd for andelseiere som ikke har midler til å nedbetale hele eller deler av sin fellesgjeld, derimot er det en positivt for andelseiere med midler tilgjengelig.

Borettslaget sine lån har i dag gode betingelser på henholdsvis 4,68% og 5,45% rente.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 28 stemmer for, 52 stemmer mot.**

11. Individuell måling av kaldt- og varmtvann

Styret har i løpet av høsten undersøkt muligheter for å etablere individuell måling av både varme, varmtvann og kaldtvann. Styret har vurdert det mest hensiktsmessig å kun gå videre med individuell måling av varmt og kald vann. Dette grunnet varmesystemet allerede er godt regulert av egne systemer som sørger for å minimere sløsing. En ekstra installasjon av målere på radiatorene er derfor vurdert som en unødvendig kostnad.

Styret har allerede installert flere vannmålere på hovedinntaket, et forhåndskrav for dette. Informasjonen fra disse viser at målt forbruk er lavere enn stipulert.

Ytterligere informasjon ble gitt på beboermøte 02.04.2025.

Forslag til vedtak:
Det etableres individuell måling av varmt- og kaldtvann
✓ **Vedtatt. 46 stemmer for, 23 stemmer mot.**

12. Internett avtale eller Internett & TV avtale.

Den eksisterende Telia avtalen avsluttes i mai 2026, og styret har behov for generalforsamlingen til å avklare ønsker for gjennomføring av anbud for ny avtale. Ny avtale forventes å måtte være klar før neste generalforsamling.

Styret har gjennomført noen forespørsler ut i markedet for å se på de ulike prismodellene. Flere tilbydere har gitt borettslaget gode priser for kun internett, hvor kostnaden vil være i sjiktet 150,- til 200,- per enhet per måned. Disse pakkene tillater også mulighet å selv oppgradere med eventuell tv pakker etter den enkeltes ønsker.

En fast tv/internett pakke som låser alle beboere, ligger nå på rundt 500,- per måned (504,23 per i dag). Det er flere beboere som ikke har verdi i pakken, da de kun benytte internett og streaming tjenester. TV pakkene er utsatt for ekstraordinære prisøkninger ved manglende avtale internt hos selskapene.

Ytterligere informasjon ble gitt på beboermøte 02.04.2025

Styrets innstilling
Styret er delt internt om hvilken pakke som er best.

De i styret som mener kun internett er mest aktuelt, argumenterer med at lineær TV har over de siste årene blitt mer uvanlig, og vurderes derfor ikke som normal å lengre tilby som en standardpakke. Dette gir den enkelte husstand mulighet å kutte kostnader der de selv ønsker. For flere av beboerne, vil dette utgjøre ca. 350 kroner per måned. De som fortsatt ønsker lineær TV forventes å ikke betale mye mer enn dagens pris. Et tilbud viser at en tilsvarende oppgradering vil koste rundt 5 kroner mer enn dagens pris.

De i styret som mener det er best å fortsette med lik pakke, argumenterer med at pakken tillater uansett den enkelte å velge strømmeabonomenter . Det er også en del pensjonister og hjemmeværende som har mye nytte av tv. En felles pakke vil også gjøre det enklere for ikke-digitale beboere å kunne forholde seg til en avtale.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Borettslaget velger kun internettavtale

✓ **Vedtatt. Med 40 stemmer for, og 33 stemmer imot.**

Forslag til vedtak 2:
Borettslaget velger internett & TV avtale

✗ **Ikke vedtatt.**

13. Vedtektsendring § 8-1 (1)

Styret foreslår å endre vedtekten § 8-1 (1) fra:

"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer."

Til:

"Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, minst 2 og høyst 4 andre styremedlemmer og minst 2, høyst 4 varemedlemmer"

Styrets innstilling
Styret anbefaler endringen da varamedlemmer sjeldent får arbeidsoppgaver, og det er tidkrevende for valgkomiteen å finne aktuelle varamedlemmer.

Forslag til vedtak:
Vedtekt § 8-1 (1) Endres

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

14. Vedtektstilførsel § 5-1 (9)

Styret foreslår følgende ny vedtekt under "Andelseierens vedlikeholdsplikt"

"§ 5-1 (9) Den enkelte andelseier skal ved oppussing av egen andel, tilstrebe å sørge for god støyisolasjon mot naboer. Manglende isolasjon kan føre til pålegg om utbedring.

Styrets innstilling

Styret anbefaler en vedtektstilførsel som tillegger den enkelte eier mer ansvar ved oppussing for å sørge for et godt bomiljø. Denne vedtekten gir også styret sanksjonsmuligheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtekt § 5-1 (9) tilføres.
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

15. Vedtektstilførsel § 5-1 (10)

Styret foreslår følgende ny vedtekt under "Andelseierens vedlikeholdsplikt"

§ 5-1 (10) ved arbeid på elektrisk eller våtrom skal sertifisert installatør benyttes.

Styrets innstilling
Styret ønsker å presisere at sertifisert installatør skal benyttes for elektrisk og våtromsarbeid. Dette for å sikre en tilfredsstillende installasjon som ikke kan skade andre andelseiere.

Dette er allerede regulert av Norsk lov, men styret ønsker å presisere dette også i våre vedtekter.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtekt §5-1 (10) tilføres
> ✓ **Vedtatt. 1 stemme mot. 79 stemmer for.**

16. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og to varamedlemmer for 1 år. De kandidater som er innstilt av valgkomiteen er de som fremkommer her i innkallingen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Joakim Embret Holstmark

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Joakim Embret Holstmark

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Frank Einarsen
Tina Veitsle Johnsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Frank Einarsen
Tina Veitsle Johnsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Erik Andreas Rastad
Simen Auran Sjølyst

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Erik Andreas Rastad
Simen Auran Sjølyst

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Joakim Embret Holstmark

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Joakim Embret Holstmark

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Liza Marie Storm Lysaker

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Liza Marie Storm Lysaker

18. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Følgende kandidater er innstilt:

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Toril Bjerkholt
Marita Ramstad Boug
Merete Vestli

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Liv Toril Bjerkholt
Marita Ramstad Boug
Merete Vestli

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 200
Bjerke Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjerke Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/200

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.

Informasjon om digital avstemming

Denne ekstraordinære generalforsamling avholdes kun digitalt. Styrerommet vil være åpent fra 18:00 - 20:00 24.09.2025 om du har behov for å stemme, eller stille spørsmål til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerke Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Trond Solstad Nilsen velges.

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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 200 **Selskapsnavn:** Bjerke 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

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Solstad Nilsen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for Bjerke Borettslag

Organisasjonsnummer: 948183382
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 95.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Solstad Nilsen velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **31**
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: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 2.apr.1965.

KA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 85, bnr. 3, Refstadsvingen 5, blokk C.

Journalnr.
58/622.

Arbeidets art
Höyhus.

Avsluttende synsforretning
8.3.1965.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder
Arkitektene Heiberg og Sandvik, Kirkegata 15.

Ansvarshavende
Murmester Olaf Osvold, Karl Johans gate 8.

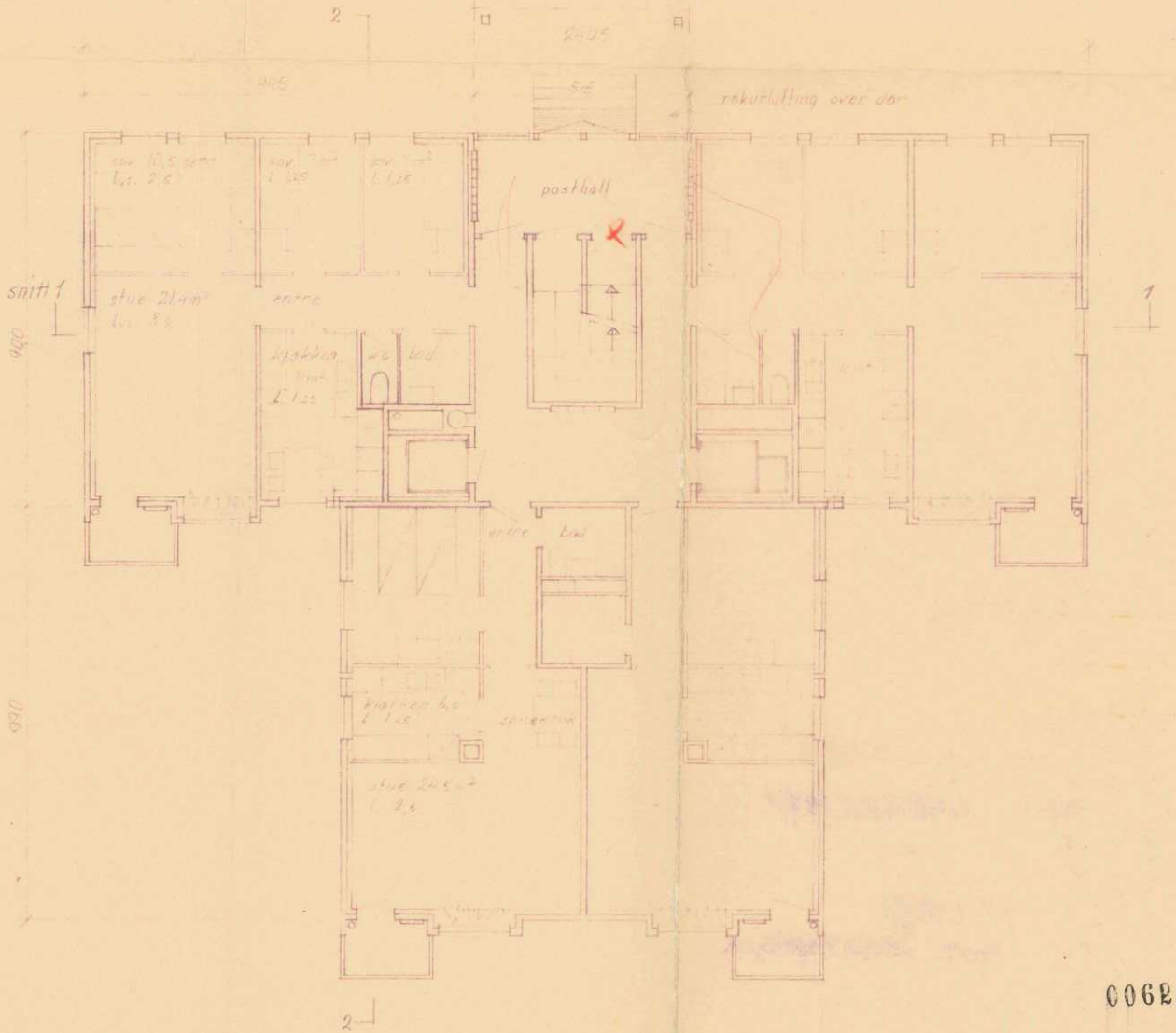
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 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.

Skjema C-18. 2000. R. A. 4006/64. —



A

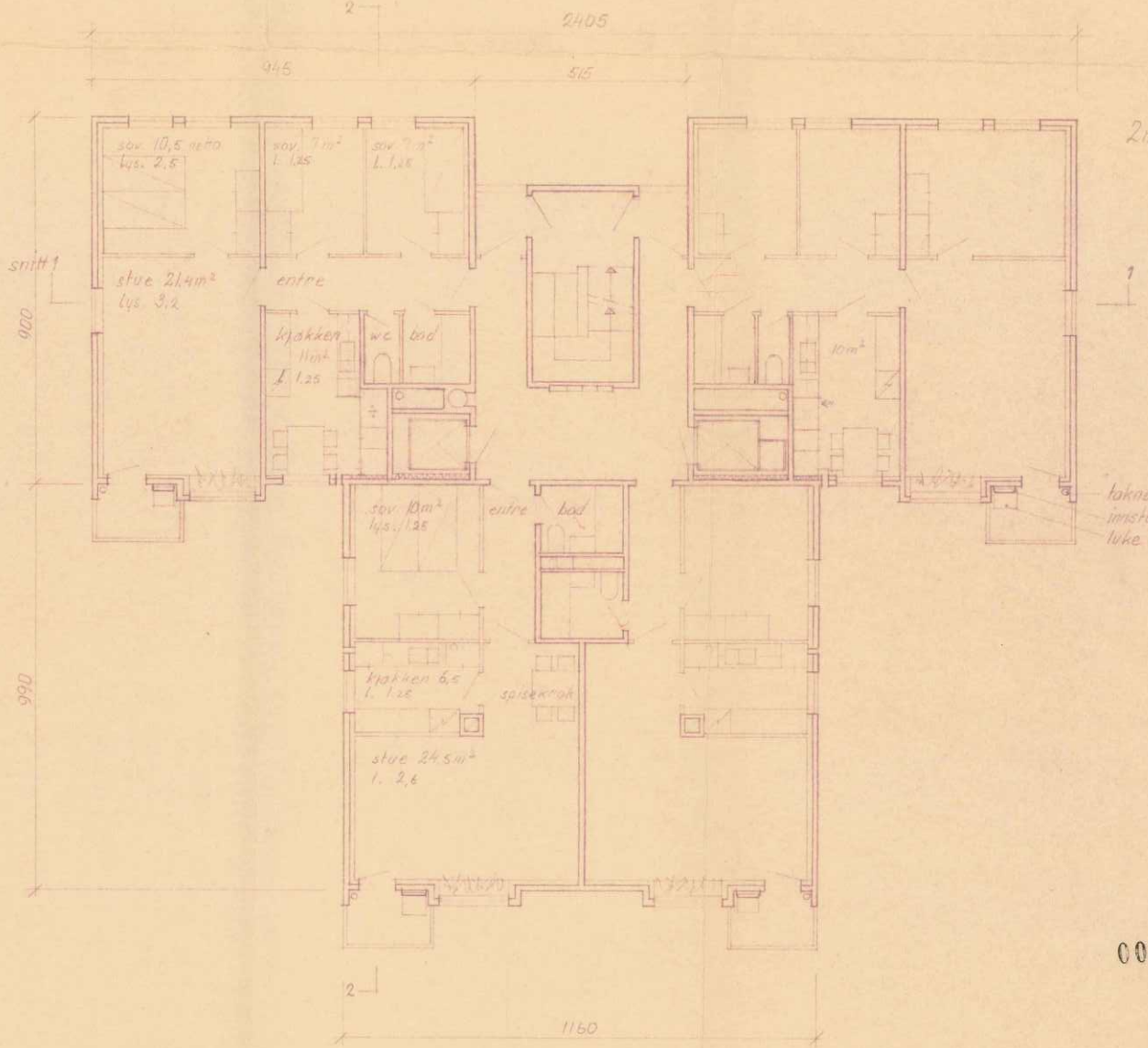
C

2 D

00622

Øvre Ketshaugveien
blokk A-C-D
1ste etasje

L23-02



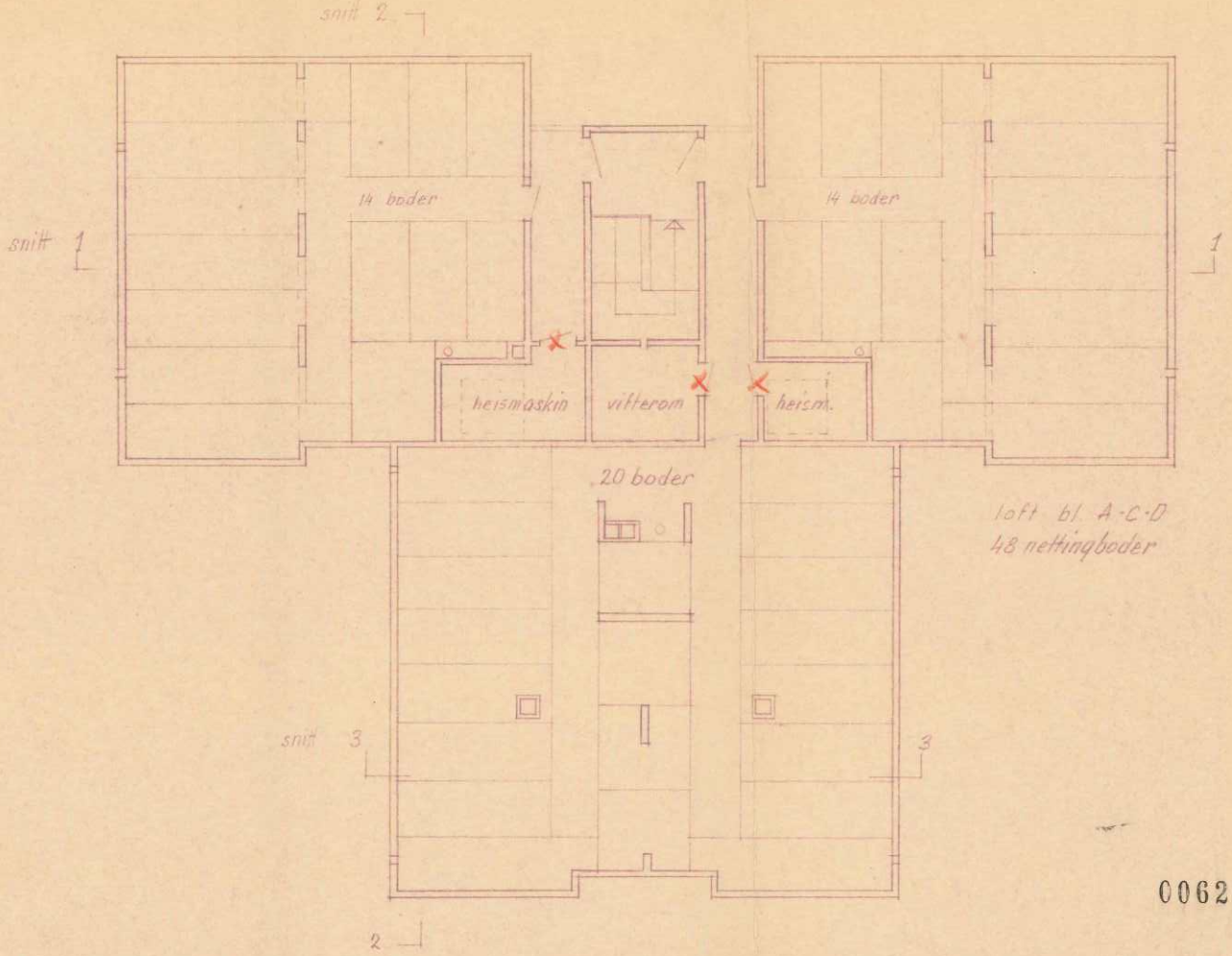
A

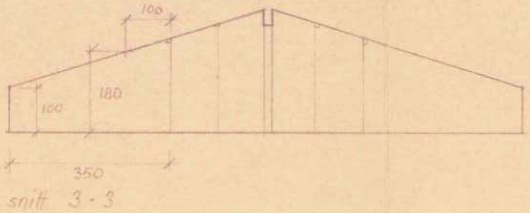
C

00622 3 D

BERNT NEISBERG OLA MØRK SANDVIK ARKITEKTER M.N.A.L.	
MÅL: 1:100	OSLO 3. 3. 1958
41	L23-03

Obos - Refstadveien
høyhus - 12 etasjer -
normaletasje blokk A-C-D.





snitt 3 - 3

Obos - Refstadveien
høyhus i 12 etasjer
loft blokk A-C-D

00622

A
C
4D

BERNT KEIBERG
OLA MØRK SANDVIK
ARKITEKTER M.N.A.L.

MÅL: 1:100	OSLO 3-3-58
H	L23 - 04

OSLO BYGNINGSKONTROLL V.

TILSYNSOMSLAG

85/3 Bl.C Refstad.
J.nr 60/396.

30/11-62

Kan godkjent med forbehold som rørl.-redegjørelse fra Rørmontør dat 15/10-62

Puss- og innredningstill. .....

Brukstillatelse .....

Meldinger:

- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret.
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐ Brannvesenet
- ☐ Helserådet
- ☐ Veivesenet
- ☐ Vann- og kloakkvesenet, rørl.avd.
- ☐ Pipeattest
- ☐ Parkvesenet, hagebrukskontoret
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den 23/10-62

Sign.

Ferdigattestert 19/11-62

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg (Nybygg).

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	~~Parsell~~	av bruksnr.
85	193	Blokk C.	

Matr.nr.

STATISTIKK-PLIKTIG — ant. i bruk

Adresse: Refstad

Oslo Bolig og Sparelag.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Ø. D.J.nr. 0396
Mottatt 17 FEB 1960
G nr. B nr.
Bl. nr.

Bzmk
Hvad har forladt
basalet som vist OSV.
29/11 61

Arbeidssted: 85/3 Blokk C.Refstad. | Journalnr. 60/396 | Tegn nr. 1-2-3.

Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg (Nybygg) | Innlevert 17/2-60

Bygningens art:

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag,Torggaten 17.

Byggemelder: Ing.ne Alfsen og Gunderson,Prinsensgate 2 b.

Ansvarshavende

	Byggetillatelse
A	
A	Byggetillatelse

UTTALELSER			APPROBASJON			FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankont.			Dato 9/3-60	N.nr. 2807		Puss- og inn-redningstillatelse			
Helseråd	22-2-60.	2/3		Bet. 16.3.60		Brukstillatelse		B	
Brannvesen			Dato	N.nr.		Ferdigbes.		C1	
V. & k. v.				Bet.		~~Frist~~ mangler	Tilsho 7/1261	C2	
			Dato	N.nr.		Mangler rettet	23/1062	D	
				Bet.		Pipeattest		E	
			Dato	N.nr.		Gateattest		F	
Gransking	Pl. 4/3 —			Bet.		Vannattest		G	
Fasaderåd			Dato	N.nr.		Hageattest		H	
Bygn.råd				Bet.		Fyringsanlegg		I	
			Dato	N.nr.		Heisattest		J	
				Bet.		**Ferdigattest**	19/1162	K	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn, H-K = diverse.

Sem & Stenersen I. Oslo Nr. 10 779 4000 2-59. IX.

Oslo Bygningskontroll.

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
3/11 61		Skr. fra anmelder ad. [illegible] vedl. bl.a. [illegible]	O.d. 3/11 - Lysmål 7/11 Ok. E	overf.	V. & k. rørl.
		kommune i rekkefølge	Od 27/11 Ok E		Hagebr. k.
					Tekn. r. Komm. r. Ref.
					Veiv. areal
9/10 62		Sendes	O.d. 10/10 -		Stat. kontor 1
			Lysmål 12/10 -		Eiendoms- og sk.k.
			Od 20/10		V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

D 19 E-58

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allé 5
0257 OSLO
erik.ottesen@togark.no

Dato: 09 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506048-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sindre Samsing | Arkivkode: 531

Byggeplass:	REFSTADSVINGEN 5	Eiendom:	85/173/0/0
Tiltakshaver:	Bjerke Borettslag v/J.Myrhaug	Adresse:	Refstadsvingen 1, 0589 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

ANMODNING OM FERDIGATTEST, REFSTADSVINGEN 5

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 med senere tillegg.

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
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen Gulbrandsen
For avdelingsenhetsleder

Sindre Samsing
saksbehandler



TYPISK ETASJEPLAN
DAGENS SITUASJON



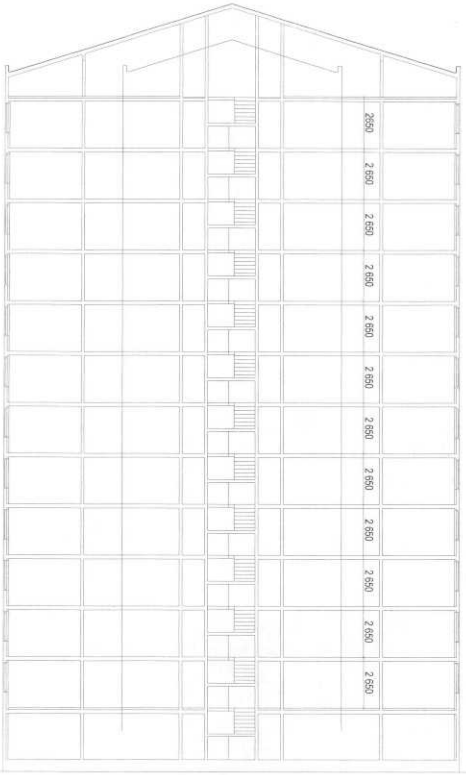
TYPISK ETASJEPLAN
NY SITUASJON

Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

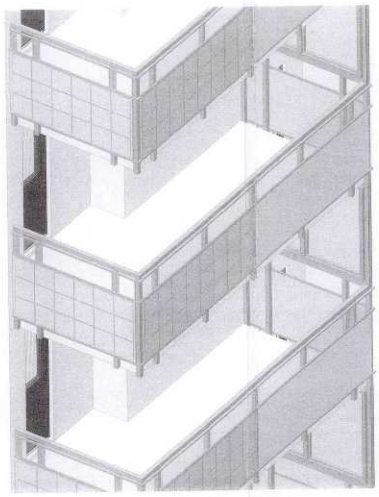
TYPISK ETASJEPLAN, DAGENS OG NY SITUASJON		
	Dato: 09.05.05	Mål: 1 : 200
Sign. HN	Kontr. HN	Oppdrag nr. 05-04	Tegn. nr. A 110

GNR. 085 BNR. 173 REFSTADSVINGEN 1 2 3 5
BJERKE BORETTSLAG
Bygging av nye balkonger

Sivilarkitekt Henning Nielsen
Trondheimsveien 426 0953 Oslo
Tlf. 22 25 30 24
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no ORG. NR. 986 209 050



TYPISK SNITT HØYBLOKK

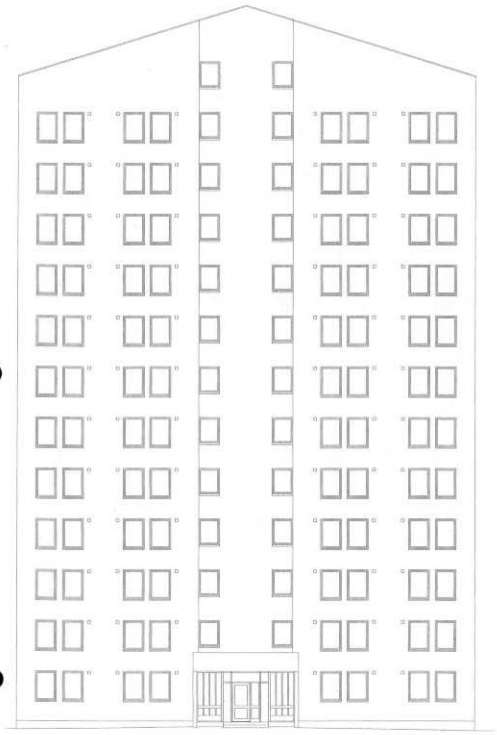


Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

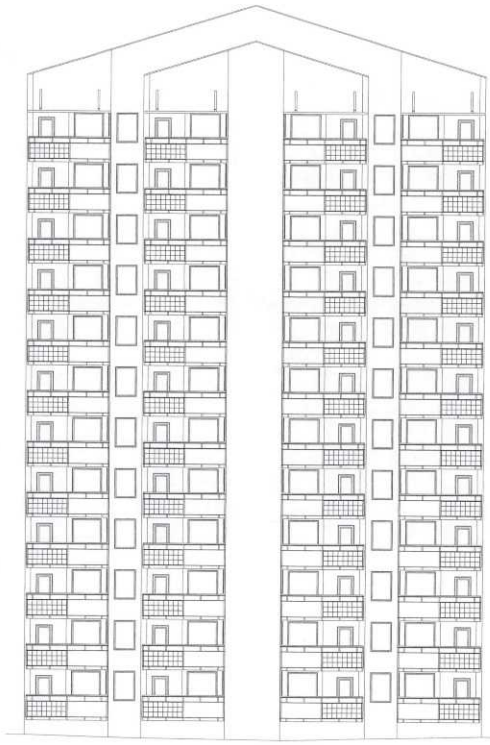
SNITT HØYBLOKK, AKSONOMETRI UTSNITT FASADE			
		Dato: 09.05.05	Mål: 1 : 200
Sign.	Kontr.	Oppdrag nr. 05-04	Tegn. nr. A 130

GNR. 085 BNR. 173 REFSTADSVINGEN 1, 2, 3, 5, 7
BJERKE BORETTSLAG
Bygging av nye balkonger

Sivilarkitekt Henning Nielsen
Trondheimsveien 426 0953 Oslo
Tlf. 22 25 30 24
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no ORG. NR. 986 209 050



FASADE MOT NORD
NY SITUASJON



FASADE MOT SØR
NY SITUASJON

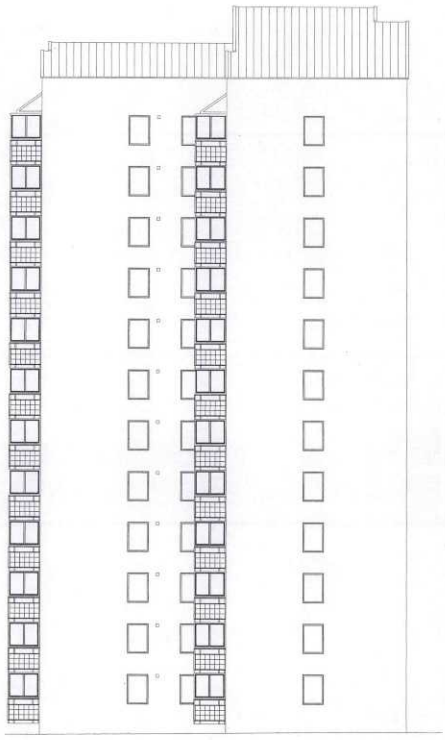
Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

FASADE NORD OG SØR, NY SITUASJON

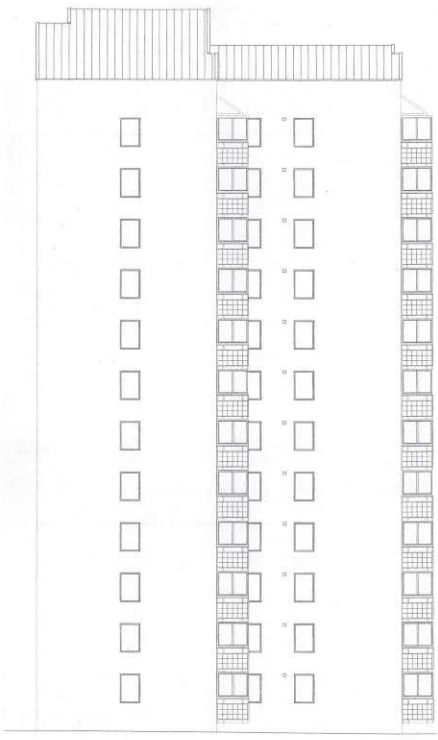
		Dato: 09.05.05	Mål: 1 : 200
Sign. HN	Kontr. HN	Oppdrag nr. 05-04	Tegn. nr. A 122

GNR. 085 BNR. 173 REFSTADSVINGEN 1 2 3 5
BJERKE BORETTSLAG
Bygging av nye balkonger

Sivilarkitekt Henning Nielsen
Trondheimsveien 426 0953 Oslo
Tlf. 22 25 30 24
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no ORG. NR. 986 209 050



FASADE MOT ØST
NY SITUASJON



FASADE MOT VEST
NY SITUASJON

Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

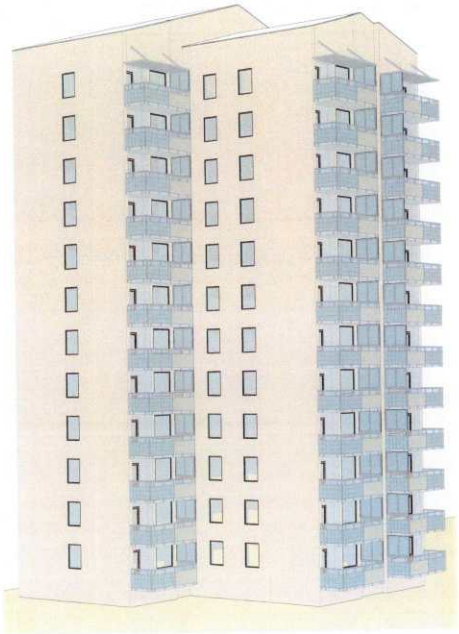
FASADE ØST OG VEST, NY SITUASJON

		Dato: 09.05.05	Mål: 1 : 200
Sign.	Kontr.	Oppdrag nr. 05-04	Tegn. nr. A 123

GNR. 085 BNR. 173 REFSTADSVINGEN 1 2 3 5
BJERKE BORETTSLAG
Bygging av nye balkonger

Sivilarkitekt Henning Nielsen
Trondheimsveien 426 0953 Oslo
Tlf. 22 25 30 24
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no ORG. NR. 986 209 050





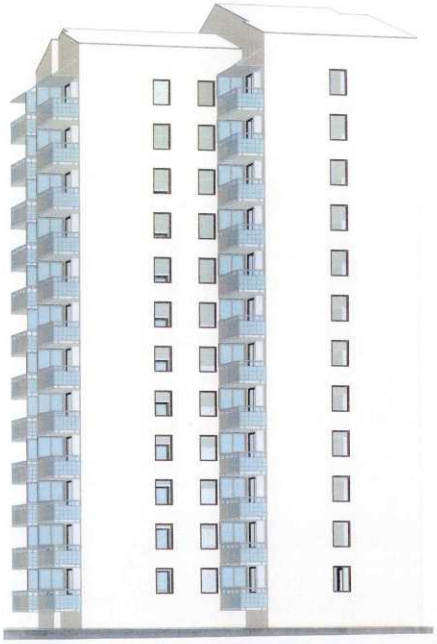
Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

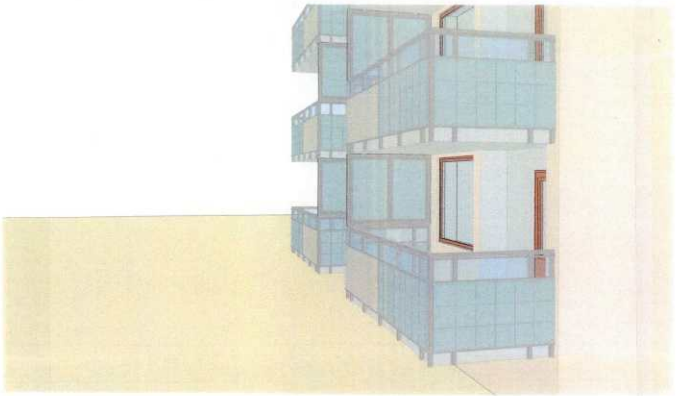
PERSPEKTIVER AV HØYBLOKK MED NYE BALKONGER

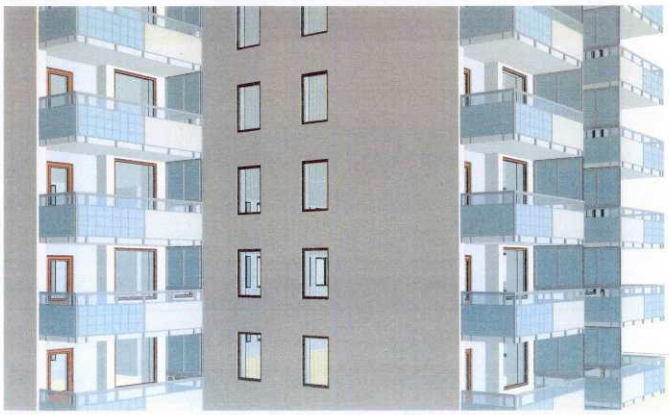
		Dato: 09.05.05	Mål:
Sign.	Kontr.	Oppdrag nr. 05-04	Tegn. nr. A 140

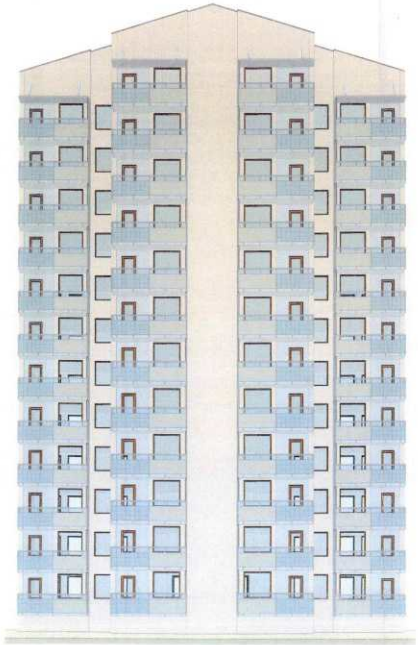
GNR. 085 BNR. 173 REFSTADSVINGEN 1, 2, 3, 5, 7
BJERKE BORETTSLAG
Bygging av nye balkonger

Sivilarkitekt Henning Nielsen
Trondheimsveien 426 0953 Oslo
Tlf. 22 25 30 24
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no ORG. NR. 986 209 050









Rev. nr.	Gjelder:	Dato:

PERSPEKTIVER AV HØYBLOKK MED NYE BALKONGER

		Dato: 09.05.05	Mål:
Sign. HN	Kontr. HN	Oppdrag nr. 05-04	Tegn. nr. A 141

GNR. 085 BNR. 173 REFSTADSVINGEN 1, 2, 3, 5, 7
BJERKE BORETTSLAG
Bygging av nye balkonger

Sivilarkitekt Henning Nielsen
Trondheimsveien 426 0953 Oslo
Tlf. 22 25 30 24
Mobil 936 33 304
E-POST: he-niels@online.no ORG. NR. 986 209 050

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Gunnar Karlsen AS
Pb. 70 Bryn
0611 OSLO
birgith.stuan@gk.no

Dato: 08112007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200700492-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	REFSTADSVINGEN 5	Eiendom:	85/173
Tiltakshaver:	Bjerke Borettslag	Adresse:	Refstadsvingen 17, 0589 OSLO
Søker:	Gunnar Karlsen AS	Adresse:	Pb. 70 Bryn, 0611 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - REFSTADSVINGEN 5

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 med senere tillegg.

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
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Dag Haraldsen - for avdelingsenhetsleder Per Arne Horne

Kopi til: Bjerke Borettslag, Refstadsvingen 17, 0589 OSLO

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.06.2023
Steinar Eriksen	202103123 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	REFSTADSVINGEN 1, 3, 5 OG 7	Eiendom:	85/173
Tiltakshaver:	Bjerke Borettslag	Søker:	HEISKONSULENTEN AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Refstadsvingen 1, 3, 5 og 7 - Heiser

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av borettslaget 8 heiser, mottatt 23.05.2023.

Driftstillatelser for heisene foreligger i heisakene.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202103123			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kartblad Bjerke BRL - Oversikt	Unummerert		1/10
Situasjonsplan 1. etasje - Oversikt av heiser i blokkene	Unummerert		1/11

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering med dokumentasjon fra avfallsmottak til oss så snart som mulig. Gjenstående avfall er kjørt til ansvarlig foretakets lager i Trøgstad i påvente av større mengder, dette leveres til Tomwill Miljø og rapporter ettersendes.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Bjerke Borettslag, c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIVILARKITEKT TONE LIEN
Lørenveien 55C
0585 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.03.2025
Tone Lien	202006932 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marijana Filipov	

Adresse:	REFSTADSVINGEN 1 OG 5	Eiendom:	85/173/0/0
Tiltakshaver:	Bjerke Borettslag	Søker:	SIVILARKITEKT TONE LIEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Refstadsvingen 1 Og 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av nye trapper og ramper, mottatt 19.12.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202006932			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	1	17.03.2020	1/6
Plan	A-101	17.03.2020	1/10
Fasade vest	A-303	17.03.2020	1/11
Fasade nord	A-303	17.03.2020	1/12
Fasade øst	A-301	17.03.2020	1/13

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marijana Filipov - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
Bjerke Borettslag, c/o OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 16.08.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201416541-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Marie Norvall Vegdahl	Arkivkode: 531

Byggeplass:	REFSTADSVINGEN 5	Eiendom:	85/173/0/0
Tiltakshaver:	Bjerke Borettslag	Adresse:	Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Refstadsvingen 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 08.08.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.08.2016 av:

Marie Norvall Vegdahl - Saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Bjerke Borettslag, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, kenneth.nicolaisen@jm.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Lumon - Norge AS
Asktunet
2022 GJERDRUM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.07.2025
	201108324 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**		

Adresse:	REFSTADSVINGEN 5	Eiendom:	85/173/0/0
Tiltakshaver:	Bjerke Borettslag	Søker:	Lumon - Norge AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Vi arkiverer saken uten ferdigattest – Refstadsvingen 5

Plan- og bygningsetaten viser til tidligere påminnelser om at dere har en byggesak som ikke er avsluttet, som vi har sendt dere og som vi ikke har fått svar på.

Vi har bedt dere bekrefte om tiltaket er gjennomført, ikke lenger er aktuelt (og tillatelsen har falt bort), eller om byggearbeidene fremdeles er pågående.

Vi har ikke fått noen tilbakemelding fra dere, men vi registrerer at tiltaket er utført eller delvis utført. Vi vet ikke om tiltaket er tatt i bruk.

Tiltaket kan ikke tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Vi minner om at ingen søknadspliktige tiltak kan tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1. Dette betyr at de utførte tiltakene per dags dato ikke er lovlig å ta i bruk.

Dersom tiltaket er tatt i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, er dette et ulovlig forhold vi kan forfølge.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Dere kan søke om midlertidig brukstillatelse eller endringstillatelse

For å få tatt i bruk tiltaket eller de deler av tiltaket som er ferdigstilt, kan dere søke om midlertidig brukstillatelse for disse før dere søker om ferdigattest. Dere må da foreslå en dato for ferdigstillelse av resten av tiltaket, som skal godkjennes av oss.

Hvis tiltaket kun er delvis utført, anbefaler vi at dere søker om en endring av tiltaket til kun å gjelde de delene av tiltaket som dere har utført eller er sikre på at vil bli utført. Om en slik endring blir godkjent, kan dere deretter søke ferdigattest for hele tiltaket.

Hvis tiltaket er utført i strid med tillatelsen, anbefaler vi at dere søker om en endring av tiltaket. Om en slik endring blir godkjent, kan dere deretter søke ferdigattest for hele tiltaket.

Hvordan søke om ferdigattest?

Dere må bekrefte at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, redegjøre for om det er gjort ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen og bekrefte at tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert byggets eier.

Veiledning om hvordan dere søker om ferdigattest og lenke til søknadsskjema finner dere på våre nettsider:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-ellerendre/ferdigattest/#toc-3

Ansvarlige søkere må søke om ferdigattest via digitale søknadsløsninger.

Gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyret består av et administrasjonsgebyr og eventuelt et tilleggsgebyr. Tilleggsgebyret legges til dersom ferdigattesten søkes om mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt. Dette er fordi behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker generelt er mer arbeidskrevende. Mer informasjon om gebyret finner dere her:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priserfor-byggesak/.

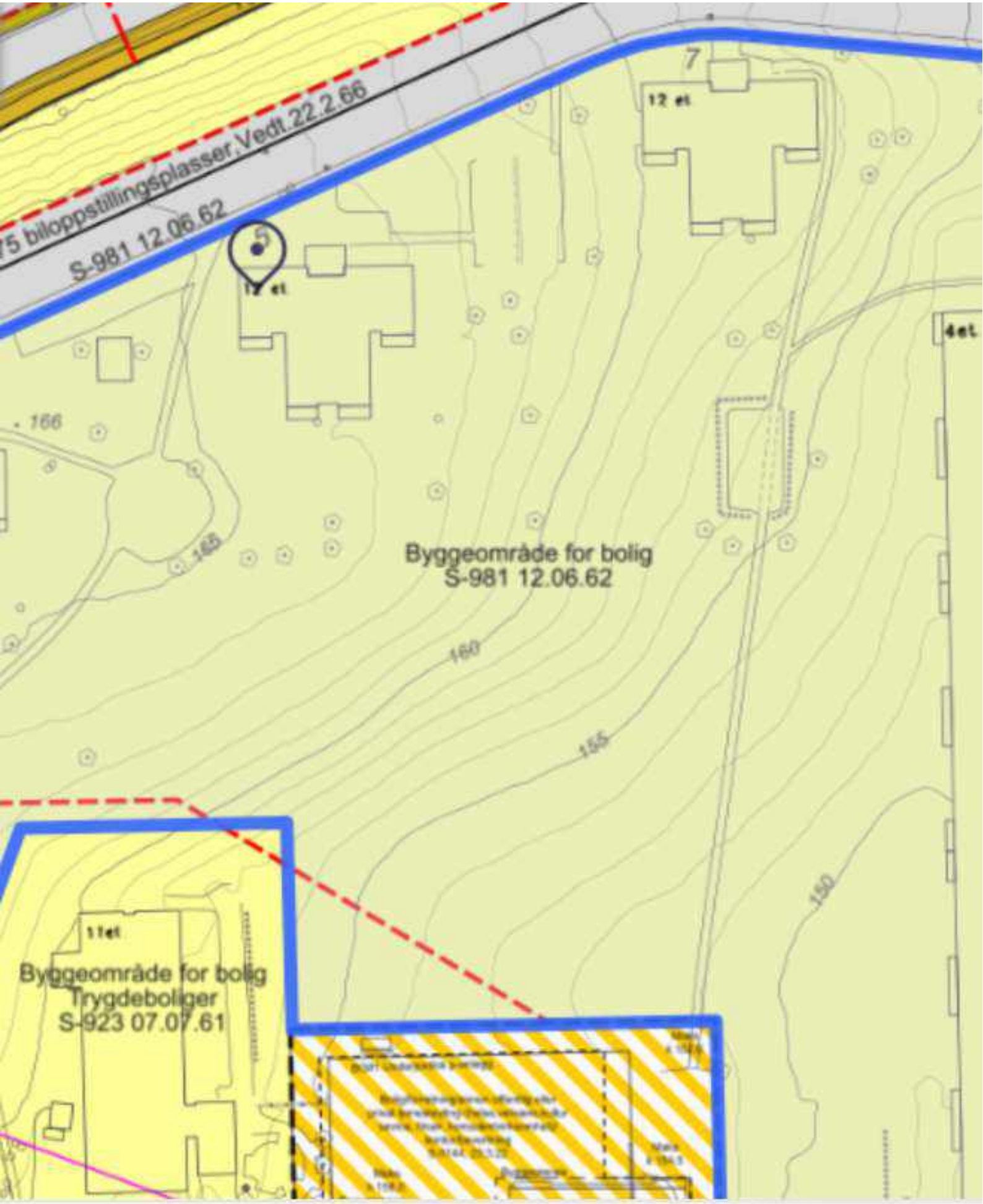
Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Dere kan kontakte vårt kundesenter på telefon 23 49 10 00 eller e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Kopi til:
Bjerke Borettslag, Postboks 6666 St.Olavs plass c/o OBOS, 0129 OSLO


75 biloppstillingsplasser, Vedt.22.2.66
S-981 12.06.62
7
12 et
5
12 et
4et
166
165
Byggeområde for bolig
S-981 12.06.62
160
155
150
11et
Byggeområde for bolig
Trygdeboliger
S-923 07.07.61

Oslo

S-923

Regulering- og bebyggelseplan for trygdeboliger, transformator stasjon med mer på Årvoll.

S-923 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 07.07.1961
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196101417
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V030561

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-981

Reguleringsplan for arealet mellom Trondheimsveien - Refstadveien og Refstadsvingen. (85/3)

S-981 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.06.1962

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196201375

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V030561, V220266

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-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.

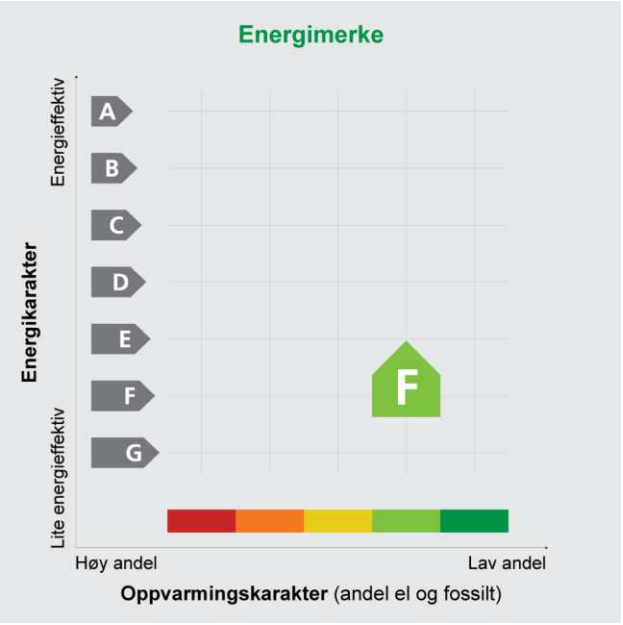
§ 8. *Hensynssone frisikt*
I frisiktssoner skal det være fri sikt i henhold til kravene som følger av Oslo kommunes til enhver tid gjeldende gate- og veinormaler.

§ 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Refstadsvingen 5
Postnr	0589
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	1221
Gnr.	85
Bnr.	173
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-712924
Dato	17.10.2016



Eier	Åge Andre Hoel
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	1962	
BRA:	72,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Ikke angitt	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.020

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Refstadsvingen 5
Postnr/Sted: 0589 Oslo
Leilighetsnummer: 1221
Bolignr:
Dato: 17.10.2016 10:56:24
Energimerkenummer: A2016-712924
Ansvarlig for energiattesten: Åge Andre Hoel
Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 85
Bnr: 173
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1962
Areal yttervegger	48 m²
Areal tak	72 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	173 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	191,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,7 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,49
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,18
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	29.3.2014
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,020
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17328 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	241,0 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14502 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	240,7 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17328 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2826 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	14502 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17328 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30 %

Refstadsvingen 5

Nabolaget Bjerke/Brobekk - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	7 min 0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	12 min 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	13 min 1.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	15 min 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	17 min 1.5 km
Kuben videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Brobekk barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 37 barn	5 min 0.5 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Refstadveien	4 min
Kiwi Bjerke	7 min

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

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

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Refstadsvingen 5, 0589 Oslo
Gnr. 85, Bnr. 173, andelsnr. 287 i BJERKE BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251285

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Fredrik Kolstad

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 952 39 417

E-post: fredrik.kolstad@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.
