PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

REFSTADSVINGEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

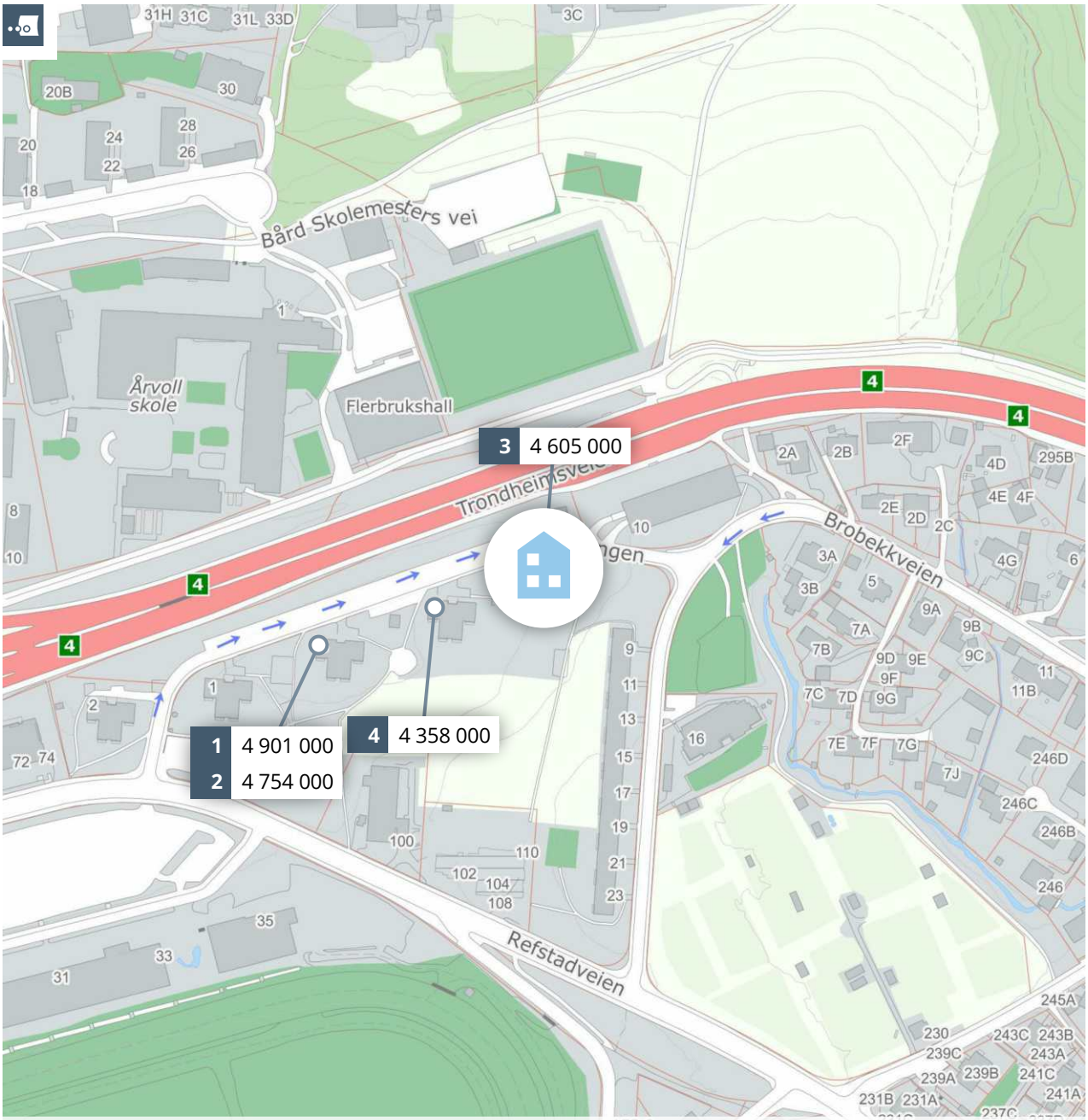
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
REFSTADSVINGEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 19.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Refstadsvingen 7, 0589 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

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

Verdivurdert til

4 390 000

296 659	4 686 659	88 428
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	6 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	5 169
Formue	23 467
Soverom	2
Etasje	8

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Refstadsvingen 3 53 m² 1961 12. etg 2 sov	04.04.2025	4 500 000	**4 600 000**	301 000	4 901 000	**92 472**
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 7 53 m² 1961 11. etg 2 sov	05.06.2025	4 350 000	**4 300 000**	305 000	4 605 000	**86 887**
4 Refstadsvingen 5 53 m² 1961 3. etg 2 sov	03.03.2025	3 650 000	**4 050 000**	308 000	4 358 000	**82 226**

Leiligheten har generøse vindusflater som slipper inn rikelig med lys for god atmosfære. Fra den sydvendte balkongen kan man nyte en flott utsikt over omgivelsene, og kanskje til og med få med seg et travløp på Bjerkebanen. Det er noe helt spesielt med å kunne følge døgnet og årstidene skifte fra et slikt utsiktspunkt. Videre er det lekkert kjøkken og baderom, samt 2 soverom.

Verdt å merke seg
- Heisadkomst
- Oppgradert standard
- Gode solforhold fra innglasset balkong
- Lave kjøpsomkostninger
- Veldrevet borettslag
- Kort vei til off.transport
- "Alt" inkl. i husleie
- 2 boder for lagringsplass

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	
25.05.2024	03.06.2024	01.08.2024	3 850 000	3 925 000	317 430	4 242 430	
06.01.2021	14.01.2021	12.02.2021	3 180 000	3 600 000	298 000	3 898 000	
12.11.2017	10.01.2018	02.03.2018	3 000 000	2 900 000	336 332	3 236 332	
11.05.2015	21.05.2015	10.07.2015	1 950 000	2 350 000	214 000	2 564 000	
09.05.2008		09.05.2008	-	1 290 000	-	1 290 000	10

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

Leiligheter til salgs i BROBEKK grunnkrets nå

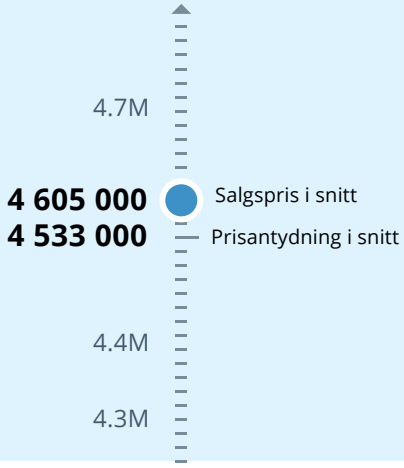
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
81
dager

Leiligheter solgt i BROBEKK grunnkrets siste 12 mnd

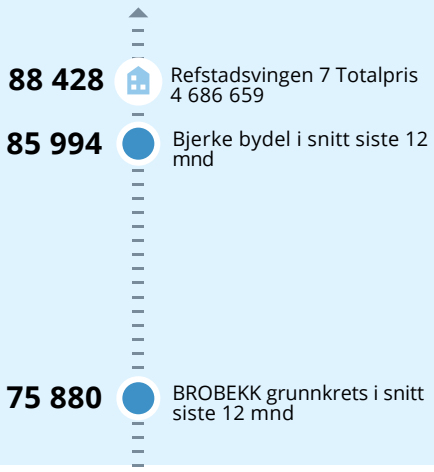
17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Refstadsvingen 7
0589 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1961
BRA:	64 m^2
BRA-i:	53 m^2
Rapportdato:	16.3.2026 (Gyldig til 16.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	9	0	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Refstadsvingen 7
0589 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41080

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

En utvidet elkontroll anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Dørblad tilknyttet balkongdør "subber" i karm/entredør med elde og slitasje.
Kjøkken - Overflater og innredning	Svelling av benkeplate.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Vannbåren varme	Alder på installasjoner.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Bom bak gulvfliser/sprukket gulvflis/borehull i veggfliser.
Gulv	"Knirk" ved laminatskjøter/gulv er lagt inntil garderobeskap/deler av gulv mangler på 1 soverom.
Vegger	Bruksslitasje.
Himling	Bruksslitasje.
Innvendige dører	Elde/slitasje/dørblad "subber".

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkkeninnredning er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.3.2026	**16.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Alexandra Lykka-Hvarnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Jonas Heegaard Olsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 10.03.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Refstadsvingen 7, 0589 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**85**	Bruksnr:	**173**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**205**	Leilighetsnr:	**819**		
Byggeår:	**1961** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i betong. Fasader med liggende kledning, pussede og malte flater. Pulttak, tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdør med isolerglass. Felles trapper i støpt terrazzo. Bygningen har 2 personheiser.

Personheisene ble rehabilitert i 1995. Trappeoppgangene ble malt i 2000. Yttertaket ble tekket om i 2001. Nye fasader og balkonger i 2006. Utskifting av hoved-eltavler ble utført i 2008. Nye porttelefoner ble montert i 2014. Våtrommene ble rehabilitert i 2015/2016. Heisene ble rehabilitert i 2021-2023.

Tomtestørrelse: 29760.2 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Loftsbod.	**0**	**0**
8. etasje	**60**	**53** Romfordeling: Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 220-240 cm).	**0**	**7**	**0**
U. etasje	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**64**	**53**	**4**	**7**	**0**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en bod i u. etg. på 2,2 m2, samt en loftsbod på 1,5 m2 (gulvareal ca. 4 m2). Nr. 819. Bodene ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Dekke med trefliser. Størrelse: 7,3 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nye balkonger ble montert i 2006.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og trekarmer. Finert entredør (B30) med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datert 2014. Balkongdør er datert 2015. Entredør er datert 1990.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer er datert 2014. Balkongdør er datert 2015. Entredør er datert 1990. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Dørblad tilknyttet balkongdør "subber" i karm. Oppgitt avvik gis TG-2. Entredør gis TG-2 grunnet elde og slitasje. Vinduer gis TG-1.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av balkongdør.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Mindre skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 7 mm. Totalt avvik er målt opp til 13 mm.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, plater over benk, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp. Lekkasjestopp er montert..

Tidligere prospekt opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2014. Nye fronter ble montert i 2021.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. TG-1. Benkeplate har svellet ved plateskjøt. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Deler av leiligheten er ombygd fra opprinnelig planløsning. Kjøkkeninnredning er flyttet inn til stuedel. Opprinnelig kjøkken er innredet som soverom.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest ble gitt 02.04.1965 iflg. EDR.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2016.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert/registrert på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2016.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap med rør-i-rør system over toalett på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
TG-1 gis grunnet alder.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det mangler samsvarserklæring på deler av el-anlegget.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Utførte arbeider i 2016 m/dokumentasjon (lagret i sikringsskap): rehabilitering av bad og sikringsskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Nyere radiator tilknyttet 1 soverom.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder. Nyere radiator tilknyttet 1 soverom gis TG-1.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Bom bak flere gulvfliser. 1 har sprukket. Borehull i flere veggfliser. Oppgitte avvik gis TG-2.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Synlig klemt membranløsning i plastsluk. Ingen negative avvik ble registrert på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, speilskap med integrert belysning, baderomsinnredning med høyglans front og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

For eventuell dokumentasjon på borettslaget kontaktes.

6.12 Gulv

Beskrivelse

Overflater: laminat.

Oppsummering **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" ved flere laminatskjøter gis TG-2. Gulv er lagt inntil garderobeskap på soverom. Deler av gulv mangler i samme område. Oppgitte avvik gis TG-2.

6.13 Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje.
Vegger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.14 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje.
Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.

Oppsummering TG-2

Innerdører med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning.
TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger. Justering av innerdør.

6.16 Belysning

Beskrivelse

Downlights på bad/vaskerom.
Spotlys.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeskap.
Skoskap (plast).

Oppsummering TG-1

Inventar med normal elde og slitasje.

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125260037

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alexandra Lykka-Hvarnes	Jonas Heegaard Olsen

Gateadresse
Refstadsvingen 7

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

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: 125260037

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgrader våtrom i regi av borettslaget i 2016

Arbeid utført av: Sans bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med total ombygging

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125260037

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: Boligprosjekt Pilar

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: 125260037

Tilleggskommentar

Det er planlagt bedring av energimerking fra E til C.

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: 125260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexandra Lykka Hvarnes	eea70cf43c9c7e8052939fcaa65d000b3169d23c	10.03.2026 18:10:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jonas heegaard olsen	7fa052abd8cf606834bcf1332ea87828df3b79c9	10.03.2026 18:13:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125260037

→ 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

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.

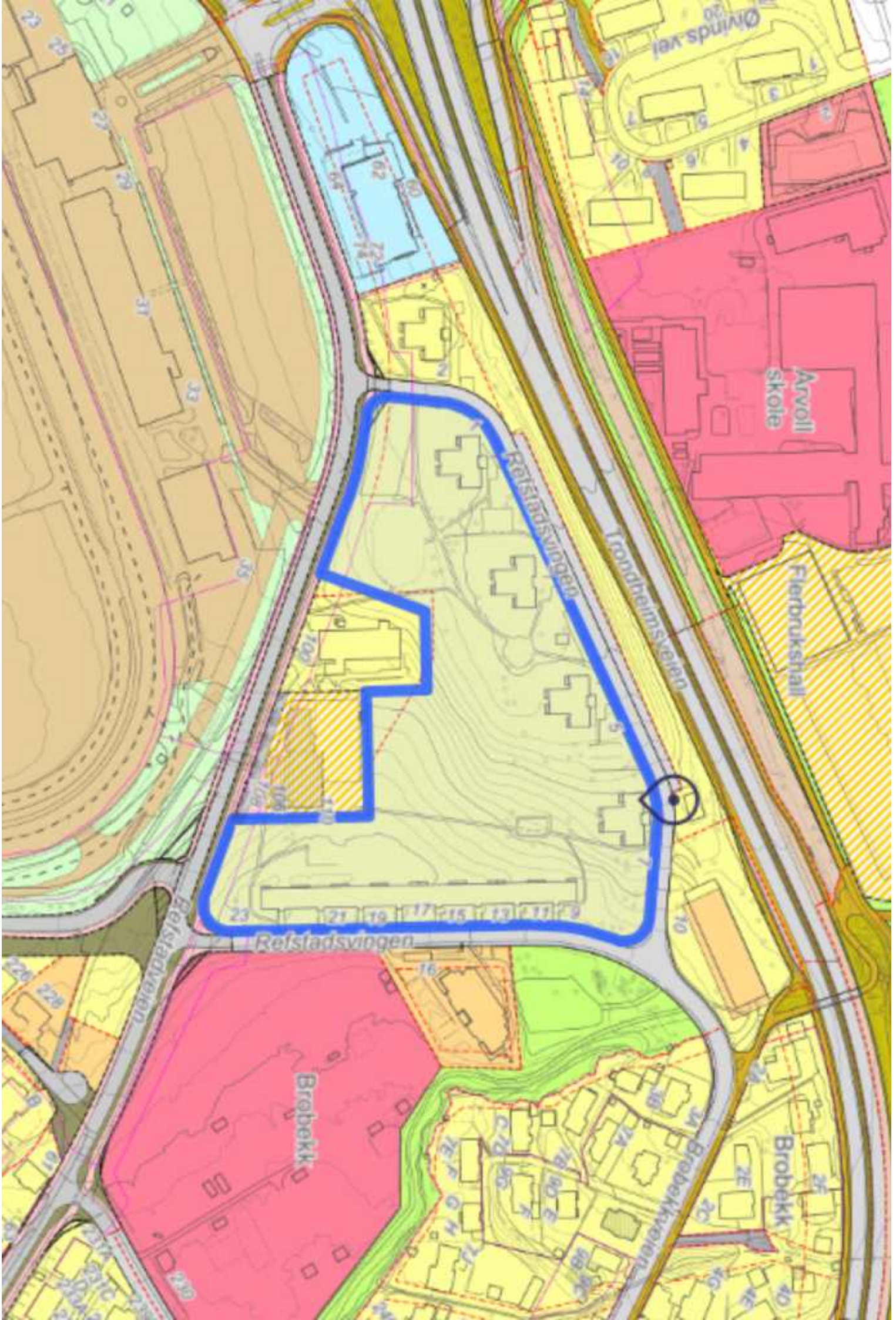
Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte for komfyr inn på vårt felles avtrekkssystem. Det vil bla spre matlukten til de øvrige beboerne i oppgangen og matfettet representerer brannfare. Montering av avtrekk gjennom yttervegg er likeledes forbudt.

§ 19
BRANNALARMANLEGG

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

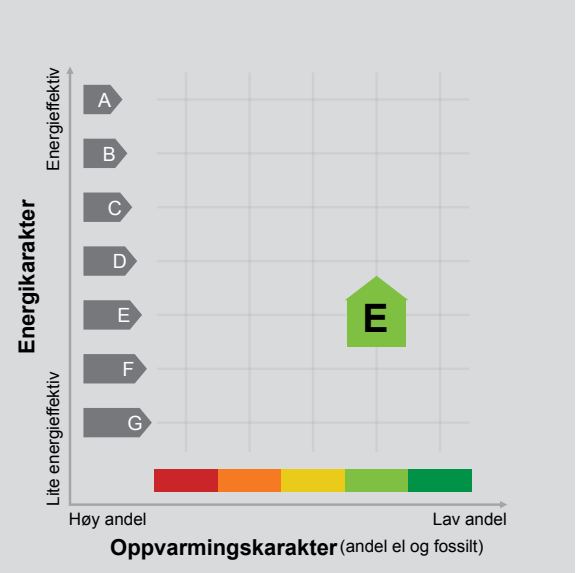
LEIEKONTRAKTEN

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


Arvoll skole
Flerbrukshall
Refstadsvegen
Trondheimsveien
Refstadsvegen
Refstadsvegen
Brøbekk
Brøbekk
Brøbekkveien

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester Bjerke Borettslag
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0589
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	173
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80207387
Merkenummer	Energiattest-2025-212517
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (10)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Refstadsvingen 7	80207387	H0203	0	0	53
Refstadsvingen 7	80207387	H0303	0	0	89
Refstadsvingen 7	80207387	H0403	0	0	125
Refstadsvingen 7	80207387	H0503	0	0	145
Refstadsvingen 7	80207387	H0603	0	0	165
Refstadsvingen 7	80207387	H0703	0	0	185
Refstadsvingen 7	80207387	H0803	0	0	205
Refstadsvingen 7	80207387	H0903	0	0	225
Refstadsvingen 7	80207387	H1003	0	0	245
Refstadsvingen 7	80207387	H1103	0	0	265

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	30 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²

Oppvarmet BRA	52 m²
Totalt BRA	52 m²
Oppvarmet luftvolum	126 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,14 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	220,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,59 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,87
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.1.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	93,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,7 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	163,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 765 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	186,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 653 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	186,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 765 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 112 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 653 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 765 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

Refstadsvingen 7

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 0.6 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	12 min 1.1 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	13 min 1.1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	18 min 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	17 min 1.5 km
Kuben videregående skole	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brobekk Linje FB1, 31E, 126, 380, 390	3 min 0.2 km
Vollebekk Linje 4, 5	16 min 1.4 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.5 km
Alna stasjon Linje L1	6 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.1 km

BARNEHAGER

Brobekk barnehage (1-5 år) 72 barn	2 min 0.2 km
Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 37 barn	5 min 0.5 km
Bjerke Panorama barnehage (1-5 år) 60 barn	8 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
Apotek 1 Tonsenhagen	10 min
Linderud Vinmonopol	14 min

SPORT

Refstadsvingen ballplass	2 min
Årvoll skole	4 min
Fitness24Seven Bjerke	4 min
Puls Bjerke	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

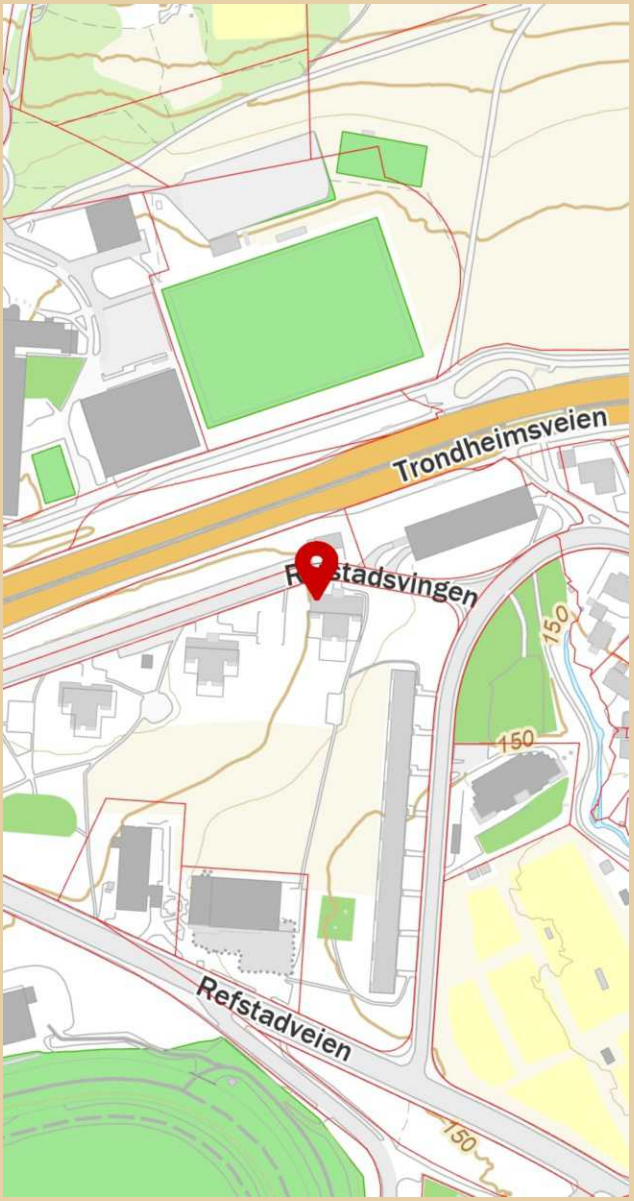
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

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 7, 0589 Oslo
Gnr. 85, Bnr. 173, andelsnr. 205 i BJERKE BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Pål Arild Olsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 481 18 585

E-post: pal.olsen@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.
