PRIVATMEGLEREN
SKI – ÅS

HEERVEIEN 11J

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Heerveien 11 J, 1445 DRØBAK

FROGN kommune

gnr. 63, bnr. 300

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 27 m²



Befaringsdato: 24.11.2025 **Rapportdato:** 09.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-2164 **Referansenummer:** PF7930

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Benjamin Schrøder
PM Ski& Ås

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er lokalisert i underetasjen i en leilighetsbygging med 4 etasjer. Bygningen er oppført i murverk og har fasader, leilighetsskilende vegger og etasjeskillere i betong og stål. De utvendige fasadene er synlig forblendet med teglstein, og taket har en flat takkonstruksjon tekket med takpapp.

Takhøyde på: 239 cm.

Leilighetens innhold:

- Entré
- Stue
- Kjøkken
- Bad
- Innglasset balkong med tilkomst fra stue
- Vestvendt terrasse med tilkomst fra innglasset balkong
- Bod på ca. 4 kvm i fellesareal

Oppvarming:
Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabler på badet.

Tilstand:
Leiligheten er generelt godt vedlikeholdt. Badet er overflateoppusset i 2019 over en eldre slukløsning.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.
Brann- og lydklassifisert entrédør. Døren er montert riktig og tetter godt mot karmen.
Boligen har en innglasset balkong og en terrasse på mark.
Uteplassene er orientert mot vest.
Den innglassete balkongen er oppført i murverk og glass og er fra 2022. Det er generelt lite slitasje på overflatene.
Terrassen er oppført i treverk, det er bygget levegger mot naboer og det er beplantet foran platting for mindre innsyn. Det er litt slitasje på terrassebordene.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje.
Gulvene er belagt med parkett, og veggflatene er slette og malt.
Taket er også slett og malt.
Det er litt ufagmessig malerarbeid i taket. Parkettgulvet er fra 2024.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen en slett dør inn mot bad.
Døren er montert riktig, har lite slitasje og er utstyrt med luftespalte.

VÅTROM Gå til side

Bad
Fint bad som er overflateoppusset i 2019 over en eldre slukløsning fra byggeår.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak.
Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket. Det er avtrekk via en elektrisk baderomsvifte, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket. Rommet har en eldre slukløsning uten synlig membran eller klemring. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsonen går mot yttervegger og kjøkkeninnredning.
Det er foretatt fuktmålinger med overflateindikator dirkete på flisene i våtsonen uten utslag.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med innredning fra 2017. Teknisk kurs ble ikke byttet i 2017.
Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate.
Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørfordelerskap er plassert i bod. Boden var ikke åpen på befaringsdagen, så rørfordelerskapet er ikke besiktiget.
Det er innvendig avløpsrør fra bad av støpejern.
Boligen får tilluft fra ventiler i vinduer, og har sporadisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på cirka 50 liter og er plassert i tilstøtende bod.
Tanken har sikkerhetsventil tilkoplet badet (som er på den andre siden av veggen).

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.
Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

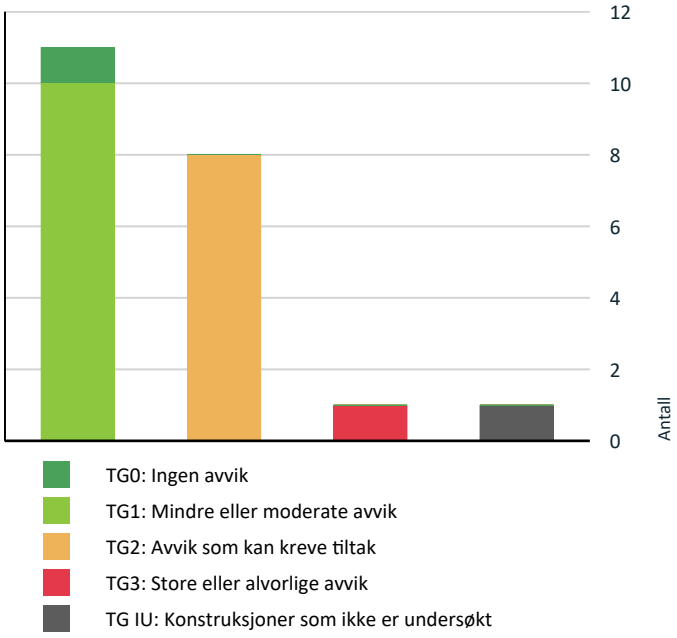
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Boligen har tilsynelatende sin originale planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

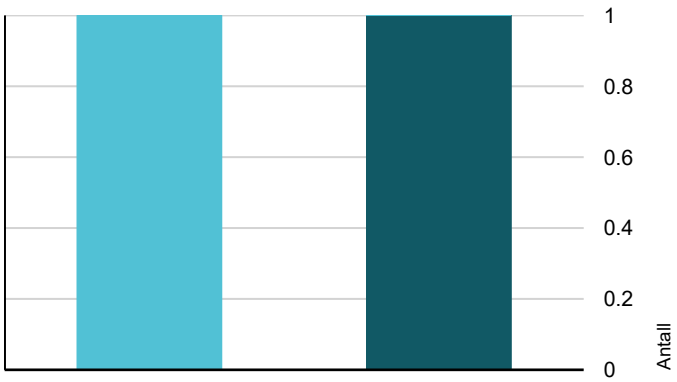
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Leilighet med normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er generelt godt vedlikeholdt. Badet er overflateoppusset over en eldre slukløsning, så utskiftning av sluk og membran bør påberegnes over tid.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Hovedytterdør

Brann- og lydklassifisert entrédør. Døren er montert riktig og tetter godt mot karmen.



TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i treverk med enkelt glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er ingen synlige tegn til at ruta i balkongdøren har punktere eller sprukne glassruter. Døren får Tg 2 ettersom over halvparten av forventet levetid på pakninger til glass er passert - så punkterte glassruter er å forvente basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren fungerer med dette avviket, men har noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en innglasset balkong og en terrasse på mark.
Uteplassene er orientert mot vest.
Den innglassete balkongen er oppført i murverk og glass og er fra 2022.
Det er generelt lite slitasje på overflatene.
Terrassen er oppført i treverk, det er bygget levegger mot naboer og det er beplantet foran platting for mindre innsyn. Det er litt slitasje på terrassebordene.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har vedlikeholdsvennlige overflater med lav grad av slitasje.
Gulvene er belagt med parkett, og veggflatene er slette og malt. Taket er også slett og malt.
Det er litt ufagmessig malerarbeid i taket. Parkettgulvet er fra 2024.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eller oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen en slett dør inn mot bad.
Døren er montert riktig, har lite slitasje og er utstyrt med luftespalte.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Fint bad som er overflateoppusset i 2019 over en eldre slukløsning fra byggeår.
Badet har flislagte gulv og- veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket. Det er avtrekk via en elektrisk baderomsvifte, og luftespalte i døren for tilstrekkelig luftutskifting. Det er forskriftsmessig fall fra gulvet ved døren mot sluket.
Rommet har en eldre slukløsning uten synlig membran eller klemring.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder veggmontert toalett, dusjnisje, servant og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

LEILIGHET > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk fra byggeår og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Eldre og rusten slukløsning. Tilstandsgrad 3 på bakgrunn av mesteparten av forventet brukstid på slukløsningen er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Utskiftning av sluk og membran må påberegnes. Eldre soilsluk er utsatt for rust og utettheter som gjør at vann kan sive inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ingen synlig avrenning fra den innebygde toalettsisternen og ned på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte, og rommet får tilluft fra spalte under baderomsdøren.

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Våtsonen går mot yttervegger og kjøkkeninnredning.
Det er foretatt fuktmålinger med overflateindikator dirkete på flisene i våtsonen uten utslag.

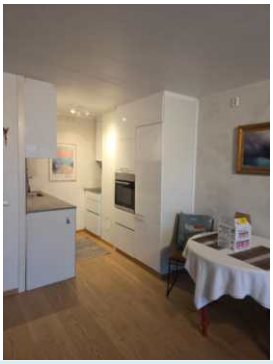
KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med innredning fra 2017. Teknisk kurs ble ikke byttet i 2017. Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har en nedfelt stålvask med ettgreps-blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Komfyrvakt og automatisk vannstoppesystem er ikke montert. Innredningen er fagmessig montert og har lite slitasje.



LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørfordelerskap er plassert i bod. Boden var ikke åpen på befaringsdagen, så rørfordelerskapet er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ingen synlig avrenning fra rørfordelerskapet, og skapet er heller ikke lekkasjesikret med vannstoppesystem.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 2 Avløpsrør

Det er innvendig avløpsrør fra bad av støpejern.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen får tilluft fra ventiler i vinduer, og har sporadisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på cirka 50 liter og er plassert i tilstøtende bod. Tanken har sikkerhetsventil tilkoplet badet (som er på den andre siden av veggen).

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken er tilkoplet det elektriske anlegget med stikk-kontakt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller/elsjekker.
Det er ikke observert noen åpenbare avvik på anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget har varierende alder. Det er opplyst om i tidligere salgsoppgaver at sikringsskapet er fra 2022.

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremlagt samsvarserklæring på utført arbeid i forbindelse med utskiftning av innmat i sikringsskapet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på "under 20 000,- kroner" gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

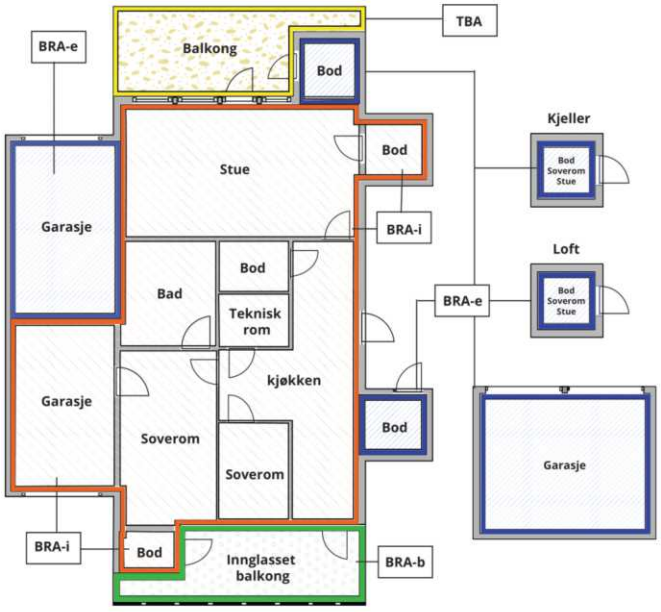
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet	27	4	9	40	8
SUM	**27**	**4**	**9**		**8**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, stue/soverom, bad, kjøkken	Bod i fellesareal (bra-e)	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Boligen har tilsynelatende sin originale planløsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Lagt nytt gulv i 2024 og vedlikeholdt overflatene

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	27	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Ylva Heyn Friberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3214 FROGN	63	300		0	17017.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Heerveien 11 J

Hjemmelshaver
Bjerkelund Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJERKELUND BORETTSLAG	954797546			Friberg Ylva Heyn

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med vestvendt beliggenhet i Bjerkelund Borettslag på Heer, ca. 4 km. nordøst for Drøbak sentrum. Like syd for borettslaget finnes et nærsenter med matforretning, lege og frisør. Bussholdeplass med avgang (ekspressbuss) til Oslo og Drøbak i umiddelbar nærhet. Det er kort gangavstand til barnehage og barneskole på Heer. Det er også kort avstand til golfbane, fotballbane, lysløype og turterreng. Øvrig servicetilbud på Amfi Drøbak City på Dyrløkke eller i Drøbak sentrum.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Fortsett på E18 til Frogn. Ta avkjøringen 20 fra E6. Fortsett på E134 til målet i Drøbak. Heerveien 11J

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.
Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene. Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.
Marius Jonassen har deltatt på befaring som medansvarlig for oppdraget. Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Ski-Ås

Oppdragsnr.
309251158

Selger 1 navn
Ylva Heyn Friberg

Gateadresse
Heerveien 11J

Poststed	Postnr
HEER	1445

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF (tegnet av borettslaget)

Polise/avtalenr.: SP587255

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: 309251158

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

Svar: Nei

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bunnledning kartlagt og spylt i 2024. Stikkledning kartlagt i 2025. Rørfornying av soilrør i bod 2024.

Arbeid utført av: Olimb AS

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

Beskrivelse: Liten sprekk i murvegg mot gang. Har under tidligere eier blitt sett på av vaktmester i borettslaget.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satt inn låser i skyvedører i glassveranda i 2024.

Arbeid utført av: Consolvo AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 309251158

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

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: 309251158

Tilleggskommentar

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: 309251158

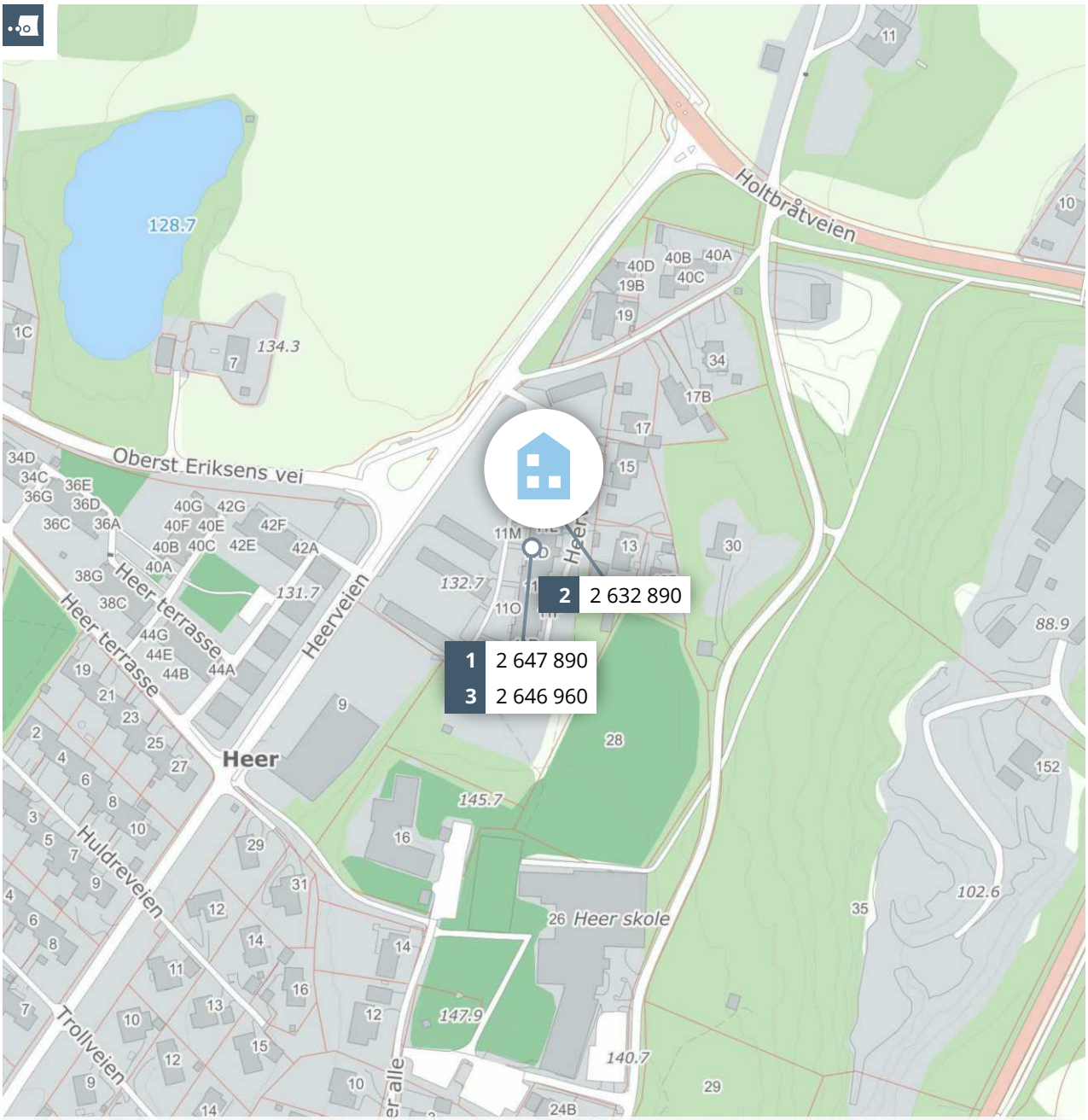
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ylva Heyn Friberg	1a9b966ace5a9f4aa981d0d2f7ea55dd7a04e458	06.12.2025 12:57:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 309251158

- 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



Meglers verdivurdering

HEERVEIEN 11 J

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 30.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heerveien 11 J, 1445 DRØBAK

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 63 BNR 300 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3214 FROGN GRUNNKRETS OTTARSRUD

Verdivurdert til

2 500 000

271 017	2 771 017	102 593
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	27 m²	4 m²	9 m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	3 238
Formue	13 696
Soverom	-
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Heerveien 11 M				12.07.2025	2 450 000	**2 375 000**	272 890	2 647 890	**98 070**
	27 m²	1972	1. etg	- sov						
2	Heerveien 11 K				08.10.2025	2 490 000	**2 360 000**	272 890	2 632 890	**97 514**
	27 m²	1973	1. etg	- sov						
3	Heerveien 11 M				02.09.2025	-	**2 375 000**	271 960	2 646 960	**98 036**
	27 m²	1972	1. etg	- sov						

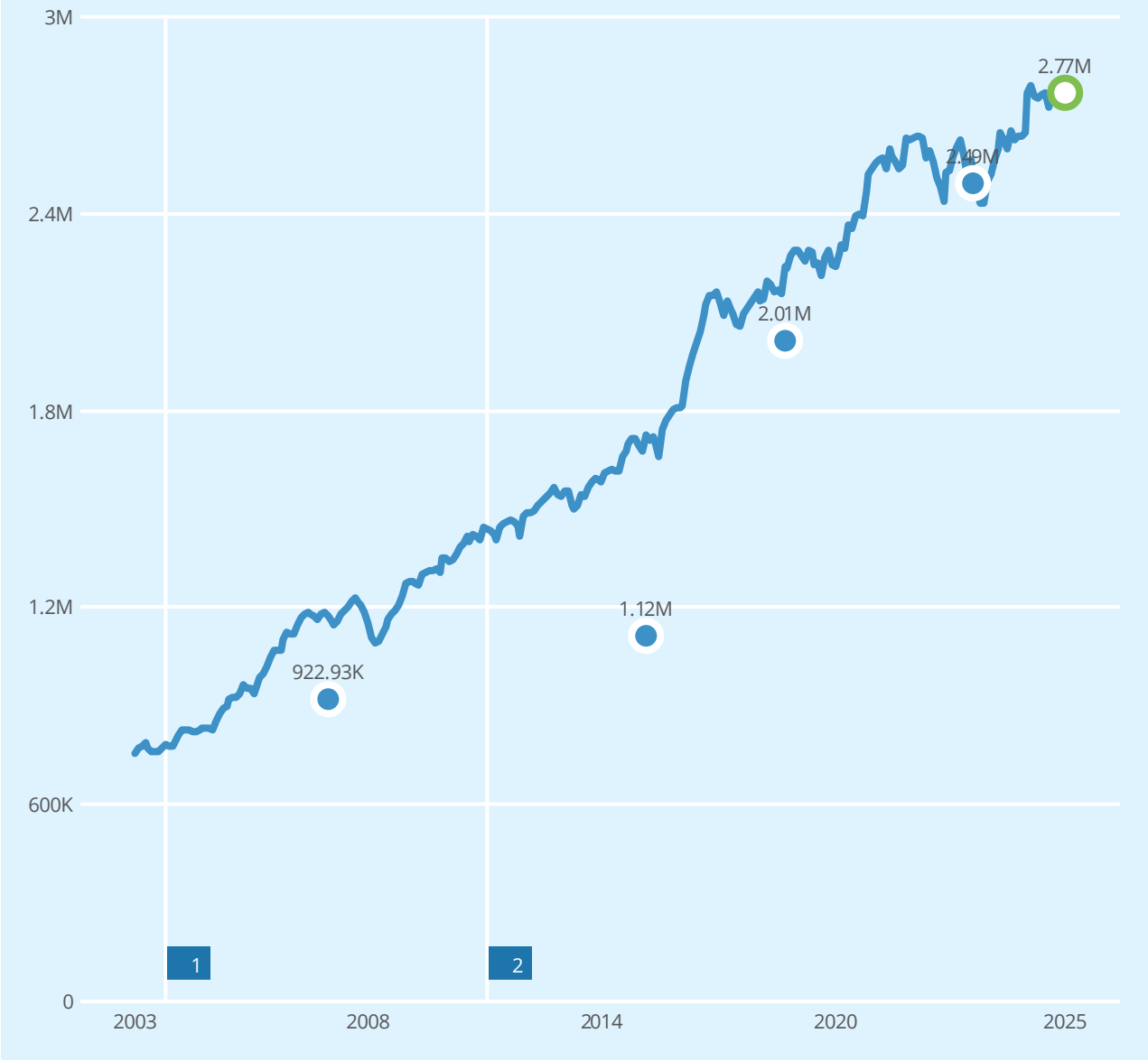
Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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 Tilbygg garasje, anneks

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.08.2023	04.09.2023	01.11.2023	2 400 000	2 250 000	244 650	2 494 650
11.01.2019	21.01.2019	12.02.2019	1 690 000	2 000 000	11 329	2 011 329
13.08.2015	24.08.2015	30.09.2015	1 100 000	1 100 000	15 854	1 115 854
21.09.2007	03.10.2007	10.12.2007	800 000	900 000	22 932	922 932

Leiligheter til salgs i 1445 DRØBAK nå

1
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 515 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i 1445 DRØBAK siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

5.9M
5.8M
5.7M
5 597 000 Prisantydning i snitt
5 497 000 Salgspris i snitt
5.4M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

102 593 Heerveien 11 J Totalpris 2 770 000

74 042 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

66 130 FROGN kommune i snitt siste 12 mnd

Boligopplysninger:

Bjerkelund Borettslag
Heerveien 11 J
1445 DRØBAK

Vår ref.: 2204/2
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Ylva Heyn Friberg

Fødselsdato eier: 11.10.1999

Organisasjonsnr: 954 797 546
Andelsnr: 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 238

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	369
	Felleskostnader	1 737
	Renter felleslån	1 132

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 3 359

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	369
	Felleskostnader	1 858
	Renter felleslån	1 132

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	271 017	Gjeld siste årsoppg.:	273 889
Klient ajourf. lån:	27 865 950,17	Klient gj. s. årsoppg.:	28 161 266

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368611194, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 114
Saldo per 03.12.2025: 27 865 950
Andel av saldo: 271 017
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2054)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Odd Magnus Skaiaa
Adresse:	Heerveien 11 B
Postnr/-sted:	1445 DRØBAK
Telefon:	Mob.: 47627180
E-post:	bjerkelundstyret@ mittusbl.no
Webside:	https://bjerkelund.lettstyrt.no/

Eiendomsskatt faktureres fra kommunen til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier dersom det tilfaller eiendomsskatt på andelen. Viderefakturering utføres 2 ganger pr. år og Usbl viderefakturerer den som har hjemmel til andelen, ved eierskifter må selger og kjøper selv bli enig om evt. fordeling av eiendomsskatten.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	273 889	Andre inntekter:	1 135
Annen formue:	13 696	Utgifter:	14 352		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Bjerkelund Borettslag	Vår ref.:	2204/2	Fødselsdato eier: 11.10.1999
Heerveien 11 J	Type:	Borettslag tilknyttet	
1445 DRØBAK	Eiere:	Ylva Heyn Friberg	
Organisasjonsnr: 954 797 546			

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1973
Gårds/bruksnr: 63/300
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17017.9

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587255

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.12.1973	SSBnr:	U0102
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T
2 - Medlem i Usbl

Fasiliteter:

Parkering: Se vedtekter/husordensregler eller kontakt styret.

Borettslaget er tilknyttet Heer Antennelag og betaler en årlig avgift. Andelseier må selv inngå avtale om både internett og TV med Global Connect, dette er ikke inkl. i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Bjerkelund Borettslag

Tirsdag 10.06.2025 kl. 19:00
- Heer Grendehus, Oberst Eriksens vei 39

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bjerkelund Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 10.06.2025 kl. 19:00 - - Heer Grendehus, Oberst Eriksens vei 39

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 IN-ordning
- 5.2 Forslag til vedtektsendring ang valg
- 5.3 Rørfornying av bunnledning
- 5.4 Innmeldte saker

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. _____ ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 IN-ordning

Styrets innstilling er at vi går inn med IN-ordning i borettslaget.

Se vedlegg med informasjon om IN-ordning.

5.2 Forslag til vedtektsendring ang valg

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringene vedtas.

5.3 Rørfornying av bunnledning

I 2024 ble bunnledning kartlagt og spylt.
Det er ikke kartlagt noen akutte skader, bortsett fra at levealder er passert og status er sammenlignbar med rørene fornyet i fjor.

5.4 Innmeldte saker

Ingen innmeldte saker fra eiere.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Odd Magnus Skaiaa
Styremedlem, Vanja Elin Lindelien

Styremedlem, Therese Marie Konterud
Styremedlem, Elise Holth
Varamedlem, Hallgeir Olsen
Varamedlem, Unni Hansen
Varamedlem, Gill Emilie Hoel Solli
Varamedlem med møterett, Even Normann

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Valgkomiteen er villig til å sitte et år til.

Forslag til vedtak: Valgkomiteen sitter et år til.

Styrets innstilling: Styret går inn for forslaget til valgkomiteen.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**3 037 199**	**3 232 632**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-4 845 188	242 554
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 207 656	-437 986
B. Årets endring disponible midler	**-1 637 532**	**-195 433**
C. Disponible midler	**1 399 667**	**3 037 199**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 512 371	3 157 014
Kortsiktig gjeld	-112 704	-119 815
C. Disponible midler	**1 399 667**	**3 037 199**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Bjerkelund Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 059 776	3 510 652	3 927 600	4 170 433
Sum leieinntekt		**4 059 776**	**3 510 652**	**3 927 600**	**4 170 433**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	6 735	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**6 735**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 059 776**	**3 517 387**	**3 927 600**	**4 170 433**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 100	14 100	14 000	14 100
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		72 162	59 960	85 000	76 000
Kostnad eiendom/lokale	4	553 608	386 450	415 000	460 000
Kommunale avgifter/renovasjon		662 954	570 939	790 000	796 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	30 258	60 280	40 000	40 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 144	20 722	16 000	16 000
Reparasjon og vedlikehold	7	5 342 243	196 263	122 000	97 000
Revisjonshonorar		7 060	6 743	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		158 475	115 298	158 000	165 000
Andre honorar	8	195 082	326 207	31 000	11 000
Kontorkostnad		5 559	6 103	5 000	5 000
TV/bredbånd		124 000	124 000	124 000	127 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		150	1 949	3 200	3 000
Kontingent og gaver		18 600	18 600	21 000	20 600
Forsikring		233 662	206 224	233 000	264 200
Andre kostnader	9	10 439	24 339	19 000	19 000
Sum kostnad		**7 538 495**	**2 238 177**	**2 183 200**	**2 220 900**
Driftsresultat		**-3 478 720**	**1 279 210**	**1 744 400**	**1 949 533**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		116 708	105 280	5 000	60 000
Rentekostnad		1 483 176	1 141 937	1 312 000	1 554 000
Netto finansposter		**1 366 468**	**1 036 657**	**1 307 000**	**1 494 000**
Årsresultat		**-4 845 188**	**242 554**	**437 400**	**455 533**
Overført til/fra annen egenkapital		-4 845 188	242 554	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-4 845 188**	**242 554**	**0**	**0**

Balanse 2024 Bjerkelund Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	387 290	387 290
Bygninger	3	5 828 205	5 828 205
Påkostninger	3	12 742 176	12 742 176
Garasjer	3	1 306 321	1 306 321
Sum anleggsmidler		**20 263 992**	**20 263 992**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 956	5 009
Kundefordringer		0	3 944
Forskuddsbetalte kostnader		78 538	57 445
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 421 877	3 090 616
Sum omløpsmidler		**1 512 371**	**3 157 014**
SUM EIENDELER		**21 776 363**	**23 421 007**

Balanse 2024 Bjerkelund Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		**6 200**	**6 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-7 748 807	-2 903 619
Sum opptjent egenkapital		**-7 748 807**	**-2 903 619**
Sum egenkapital	**10**	**-7 742 607**	**-2 897 419**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	28 161 266	24 953 610
Borettsinnskudd		1 245 000	1 245 000
Sum langsiktig gjeld		**29 406 266**	**26 198 610**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	81
Leverandørgjeld		92 189	93 305
Påløpne renter		8 541	10 850
Annen kortsiktig gjeld		11 975	15 580
Sum kortsiktig gjeld		**112 704**	**119 815**
Sum gjeld		**29 518 970**	**26 318 426**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 776 363**	**23 421 007**
Pantstillelser	12	29 406 266	26 198 610

Sted:_____ Dato:_____

Odd Magnus Skaiaa
Styreleder

Elise Holth
Styremedlem

Therese Marie Konterud
Styremedlem

Vanja Elin Lindelien
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 142 648	1 939 532
3609 Leie parkering	51 600	51 600
3618 Leietillegg strøm	24 476	22 127
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 446 994	1 061 101
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	394 058	436 292
Sum	**4 059 776**	**3 510 652**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Garasjer	Tomter	Rehabilitering Balkong
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 828 205	1 306 321	387 290	12 742 176
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 828 205	1 306 321	387 290	12 742 176
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 828 205	1 306 321	387 290	12 742 176
Anskaffelsesår :	1971	1971	1971	2022
Antatt levetid i år :				

Borettslaget eier tomten.Borettslaget består av 62 enheter. Eiendommer er oppført på g.nr 63, b.nr 300 i 3214 Frogn kommune. Eiertomt på 17 017,9 kvm. Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP587255.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	2 200	6 300
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	211 050	195 356
6360 Annet renhold	1 142	0
6361 Fast renhold	91 225	76 500
6362 Skadedyrutryddelse	9 737	10 226
6391 Snømåking/strøing/feiing	105 985	75 859
6392 Containerleie/tømming	131 077	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 193	22 209
Sum	**553 608**	**386 450**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	30 258	60 280
Sum	**30 258**	**60 280**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	3 046
6525 IT utstyr	1 549	0
6540 Inventar	2 636	3 295
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 420	6 745
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 411	7 407
6552 Driftsmateriell	299	229
6581 Programvare	829	0
Sum	**10 144**	**20 722**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	195 849	0
6602 Vedlikehold VVS	4 920 984	6 500
6603 Vedlikehold elektro	60 445	42 426
6610 Andre vaktmestertjenester	0	5 123
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	840
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 649	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	2 198	0
6644 Fasade/balkonger	39 066	22 815
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	99 750	98 938
6648 Vedlikehold dører og porter	8 302	9 621
Sum	**5 342 243**	**196 263**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 212	938
6730 Teknisk honorar	185 871	325 270
Sum	**195 082**	**326 207**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 557	2 175
7719 Møter, div. styret	3 143	19 221
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	805
7770 Betalingskostnader	1 096	1 088
7772 Omkostninger inkasso	0	197
7773 Omkostninger innkreving	2 632	853
7792 Øredifferanse	11	0
Sum	**10 439**	**24 339**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	6 200	0	6 200
Sum innskutt egenkapital	**6 200**	**0**	**6 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 903 619	-4 845 188	-7 748 807
Sum opptjent egenkapital	**-2 903 619**	**-4 845 188**	**-7 748 807**
Sum egenkapital	**-2 897 419**	**-4 845 188**	**-7 742 607**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rørfornying og refin lån 1636.43.81704	Ref. lån 12134275896
Lånenummer:	**16368611194**	**16364381704**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2021
Rentesats:	5.55 %	5.54 %
Betingelser:		annuitet
Beregnet innfridd:	30.03.2054	19.07.2024
Opprinnelig lånebeløp:	28 354 137	4 533 287
Lånesaldo 01.01:	0	24 953 610
Avdrag i perioden:	192 871	24 953 610
Opptak i perioden:	28 354 137	0
Lånesaldo 31.12:	**28 161 266**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	25 935 038	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368611194	24	517 637	12 423 288
	24	452 369	10 856 856
	7	423 413	2 963 891
	7	273 890	1 917 230

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	28 161 266
Innskuddskapital	1 245 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**29 406 266**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**20 263 992**

Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Bjerkelund Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjerkelund Borettslag

Styreleder	Odd Magnus Skaiaa (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Elise Holth (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Vanja Elin Lindelien (sign.)	06.05.2025
Styremedlem	Therese Marie Konterud (sign.)	06.05.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bjerkelund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZII7E-CUDV1-VZ04U-XVFYL-2XSO8-Z5216

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZII7E-CUDV1-VZ04U-XVFYL-2XSO8-Z5216

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-05-07 12:47:57 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: ZII7E-CUDV1-VZ04U-XVFYL-2XSO8-Z5216

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Bjerkelund Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Odd Magnus Skaiaa
Styremedlem, Vanja Elin Lindelien
Styremedlem, Therese Marie Konterud
Styremedlem, Elise Holth
Varamedlem, Hallgeir Olsen
Varamedlem, Unni Hansen
Varamedlem, Gill Emilie Hoel Solli
Varamedlem, Even Normann

Styret i Bjerkelund Borettslag består av 3 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Bjerkelund Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bjerkelund Borettslag ligger i Frogn kommune, og har organisasjonsnummer 954797546

Bjerkelund Borettslag består av 62 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bjerkelund Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587255. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Vi har et system som tilfredstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS tiltak.

1. Brannøvelse er flyttet til dugnad 26.04.2025

2. Brannvernrunde ved Follo Brannvesen.

3. Utdeling av batterier til røykvarslere.

4. Utdeling av skjema for egenkontroll.

Styrets arbeid

Møter:

Det har i perioden vært avholdt 11 styremøter.

Balkongprosjekt.

Consolvo har vært og rettet feil på balkongene.

Vedlikeholdssystem.

Vi har et godt samarbeid med Vedlikeholdsforvaltning A/S om gjennomføring av vedlikeholdsoppgaver.

Gjennomført vedlikehold.

Rørfornying av avløpsrør med strømpetrekking.

Nye toaletter i tilfluktsrommet.

Nye takhatter over ventilasjonsrør.

To dugnader er gjennomført, vår og høst. Bra oppmøte.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

IN-ordning

IN står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Fellesgjeld er borettslaget samlede gjeld. Du er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til din bolig. Fellesgjelden vil reduseres hvis du benytter deg av IN-ordningen.

Om et borettslag skal ha IN-ordning må vedtas av generalforsamlingen, og lar boligeierne nedbetale hele eller deler av fellesgjelden sin, når de selv måtte ønske.

Slik fungerer IN-ordning hos Usbl

Usbl kan etablere og administrere en slik ordning for ditt boligselskap. Det er mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september. Eier må betale minst kr 100 000,- per nedbetaling.

Den delen av felleskostnadene som går til å dekke renter og avdrag på IN-lånet, vil bli redusert med samme prosent som en nedbetaler på lånet. F. eks. hvis en betaler ned 50 % av andelen i IN-lånet, vil de månedlige innbetalingene til å dekke renter og avdrag på lånet bli redusert med 50 %.

Informasjon i Bonabo

Alle boligeiere kan logge seg på Bonabo for å se fordelingen av felleskostnadene sine. Eiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjeld kan sende en bestilling i Bonabo fra menyen "Boligbyggelaget og Tjenester". Oppgi gjerne beløpet som ønskes innfridd.

Eiere som ønsker å nedbetale på sin fellesgjeld, må kontakte Usbl senest 1. mars eller 1. sept.

Giroer

Renter og avdrag følger nedbetalingsplanen, og vil bli regulert i takt med denne hver måned. Rentebeløpet på giroene vil variere ettersom lånerenten endres. Usbl sender ikke ut varsler til eierne om disse renteendringene.

Passer IN-ordning for meg?

Med en IN-ordning kan du i større grad selv styre hvordan du betaler ned fellesgjelden. Fordelen med en IN-ordning er blant annet at det gir fleksibilitet i mulighetene til selv å velge bankforbindelse og lånevilkår. Noen andelseiere har oppsparte midler eller gunstige låneordninger hos arbeidsgiver eller andre långivere. På den andre siden er det verdt å merke seg at individuell boligkreditt ikke nødvendigvis vil være rimeligere enn boligselskapets fellesgjeld.

Avregning

Usbl foretar avregning av felleslån minimum en gang i året. Det som avregnes er akonto innbetalinger av renter og avdrag mot reelle renter og avdrag på lånet. Skyldig/tilgodebeløp under kr. 50,- kreves ikke inn/tilbakebetales ikke.

Kr 24 100 eks mva i for etablering av IN.

Kr 12 600 eks mva for årlig oppfølging.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 600 inkl. mva.

3 forslag til generalforsamlingen 2025 fra valgkomitéen , Cathrine Angelsnes, Tony Nordahl, Louise Aune

1. Forslag til endring av vedtektenes pkt. 8-1 (3)

Eksisterende tekst

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, sekretær og garasjeansvarlig blant sine medlemmer

Ny tekst

(3)

Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, sekretær, garasjeansvarlig og representant til styret i Heer Antennelag (HAL) og eventuelle andre eksterne organisasjoner blant sine medlemmer

Begrunnelse for forslaget

Saker som behandles i HAL kan være av stor betydning for borettslaget. Det er viktig at styret er med i det som skjer her. For å sikre dette, er det nødvendig ar den som representerer borettslaget er med i styret.

Hvis dette vedtas, må også et annet punkt endres:

2. Forslag til endring av vedtektenes pkt 9-4

Eksisterende tekst

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- *Valg av styremedlem i Heer Antennelag, HAL*
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Nytt

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

3. Forslag til endring av vedtektenes pkt. 8-1 (1)

Eksisterende tekst

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Første varamedlem har møterett på styremøter.

Ny tekst

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer med 3 varamedlemmer. Første varamedlem har møterett på styremøter.

Begrunnelse for forslaget

Vi mener at formuleringen «like mange» er tvetydig. Den har vært tolket som at det skal velges 4 varamedlemmer. Vi mener dette er en feiltolking. Det logiske er at varamedlem for styreleder er nestleder og at det bare er de tre styremedlemmene som det skal velges egne varamedlemmer for. Uansett mener vi det er tilstrekkelig med 3 varamedlemmer.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025

Sittende styre

Styreleder Odd Skaiaa	ikke på valg

Styremedlemmer

Therese Marie Konterud	på valg, går ut av styret
Vanja Elin Lindelien	på valg, ønsker ikke gjenvalg
Elise Holth	flytter, går ut av styret

Valgkomitéens innstilling til nytt styre

Styreleder Odd Skaiaa

Styremedlemmer

Hallgeir Olsen	velges for 1 år
Alfinn Hawn	velges for 2 år
Gunn Charlotte Østby	velges for 2 år

Sittende varamedlemmer, alle på valg

Even Normann

Gill Emilie Hoel Solli

Hallgeir Olsen

Unni Hansen

Valgkomitéens innstilling til nye varamedlemmer

Alf Ramsfjell	med møterett

Gill Emilie Hoel Solli

Grete Lill Bøhlerengen

Hvis generalforsamlingen ønsker det, er valgkomitéen villig til å sitte 1 år til

Cathrine Angelsnes, Tony Nordahl, Louise Aune

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025

Sittende styre

Styreleder Odd Skaiaa	ikke på valg

Styremedlemmer

Therese Marie Konterud	på valg, går ut av styret
Vanja Elin Lindelien	på valg, ønsker ikke gjenvalg
Elise Holth	flytter, går ut av styret

Valgkomitéens innstilling til nytt styre

Styreleder Odd Skaiaa

Styremedlemmer

Hallgeir Olsen	velges for 1 år
Alfinn Hawn	velges for 2 år
Gunn Charlotte Østby	velges for 2 år

Sittende varamedlemmer, alle på valg

Even Normann

Gill Emilie Hoel Solli

Hallgeir Olsen

Unni Hansen

Valgkomitéens innstilling til nye varamedlemmer

Alf Ramsfjell	med møterett

Gill Emilie Hoel Solli

Grete Lill Bøhlerengen

Hvis generalforsamlingen ønsker det, er valgkomitéen villig til å sitte 1 år til

Cathrine Angelsnes, Tony Nordahl, Louise Aune

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025

Sittende styre

Styreleder Odd Skaiaa	ikke på valg

Styremedlemmer

Therese Marie Konterud	på valg, går ut av styret
Vanja Elin Lindelien	på valg, ønsker ikke gjenvalg
Elise Holth	flytter, går ut av styret

Valgkomitéens innstilling til nytt styre

Styreleder Odd Skaiaa

Styremedlemmer

Hallgeir Olsen	velges for 1 år
Alfinn Hawn	velges for 2 år
Gunn Charlotte Østby	velges for 2 år

Sittende varamedlemmer, alle på valg

Even Normann

Gill Emilie Hoel Solli

Hallgeir Olsen

Unni Hansen

Valgkomitéens innstilling til nye varamedlemmer

Alf Ramsfjell	med møterett

Gill Emilie Hoel Solli

Grete Lill Bøhlerengen

Hvis generalforsamlingen ønsker det, er valgkomitéen villig til å sitte 1 år til

Cathrine Angelsnes, Tony Nordahl, Louise Aune

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 10.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjerkelund Borettslag tirsdag 10.06.2025 kl. 19:00 - - Heer Grendehus, Oberst Eriksens vei 39.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Simen Baastad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Simen Baastad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Unni Hansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 24

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 26

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 IN-ordning

Styrets innstilling er at vi går inn med IN-ordning i borettslaget.

Se vedlegg i innkallingen med informasjon om IN-ordning.

Vedtak:
Saken utsatt til en senere generalforsamling.

5.2 Forslag til vedtektsendring ang valg

Ny tekst (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, sekretær, garasjeansvarlig og representant til styret i Heer Antennelag (HAL) og eventuelle andre eksterne organisasjoner blant sine medlemmer.

Setningen - Valg av styremedlem i Heer Antennelag, HAL strykes.

Vedtak:
Vedtektsendringene ble vedtatt.

5.3 Rørfornying av bunnledning

I 2024 ble bunnledning kartlagt og spylt.
Det er ikke kartlagt noen akutte skader, bortsett fra at levealder er passert og status er sammenlignbar med rørene fornyet i fjor.

Vedtak:
Saken utsatt til en senere generalforsamling.

5.4 Innmeldte saker

Vedtak:
Ingen innmeldte saker fra eiere.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Hallgeir Olsen valgt for 1 år

Alfinn Hawn valgt for 2 år

Gunn Charlotte Østby valgt for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Alf Ramsfjell (med møterett) valgt for 1 år

Gill Emilie Hoel Solli valgt for 1 år

Grete Lill Bøhlerengen valgt for 1 år

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Cathrine Angelsnes, Tony Nordahl og Louise Aune valgt for 1 år

Simen Baastad (sign.)

Unni Hansen (sign.)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjerkelund Borettslag onsdag 15.05.2024 kl. 19:00 - Heer Grendehus, Oberst Eriksens vei 39, 1445 Heer.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Anders Bårtveit (Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Therese Marie Konterud

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 32
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 35

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Styret foreslår uendret godtgjørelse.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innkomne forslag fra andelseiere

Vedtak:
Forslag 1

Alt. 1. Forsalg om at hver andelseier får mulighet til å nedbetale sin fellesgjeld. Alt .1 ble ikke stemt over.

Alt. 2. Forslag om å etablere IN-ordning i borettslaget. Forslaget ikke vedtatt. 17 stemmer for, 18 stemmer mot.

Forslag 2

Senke felleskostnadene. Saken ble diskutert uten at det ble gjort vedtak.

5.2 Vedlikehold til informasjon

Det er ikke planlagt store vedlikeholdsoppgaver for neste år 2025.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Odd Skaiaa for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Therese Marie Konterud for 1 år.

Valgt ble: Elise Holth for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Even Normann (med møterett) for 1 år.

Valgt ble: Gill Emilie Hoel Solli for 1 år.

Valgt ble: Unni Hansen for 1 år.

Valgt ble: Hallgeir Olsen for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Louise Aune, Dagfinn Tony Nordahl og Cathrine Angelsnes.

6.5 Valg av styremedlem i Heer Antennelag

Valgt ble: Odd Skaiaa for 1 år.

Protokoll for Bjerkelund Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anders Bårtveit (sign.)	16.05.2024
Protokollvitne	Therese Marie Konterud (sign.)	16.05.2024

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

Annonsering av forkjøpsrett og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post **vil ikke bli behandlet.**

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Annonsering av forkjøpsrett
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

GEBYRER TIL USBL *Vi gjør oppmerksom på at våre gebyrer vil øke fra 01.01.26.*

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke	Ref. Infoland
	Kun boligrapport	Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig	Kr. 6.570,-
	Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 1.354,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper	Kr. 7.938,-
Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 01.12.2025

Vedtekter

for Bjerkelund borettslag, org nr 954 797 546,

tilknyttet Boligbyggelaget Usbl,

vedtatt på ordinær generalforsamling den 13.05.2004,

siste endringer foretatt på ordinær generalforsamling 10.06.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Frogn kommune, og har forretningskontor i Oslo kommune.
(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.
(2) Bare andelseiere i Boligbyggelaget Usbl, og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger, og som er opprettet av staten, stiftelse som har til formål å skaffe boliger å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) I tillegg har Bjerkelund borettslag rett til selv å eie andeler.
(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-1 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen , jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) 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.
(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
(2) 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 i de siste to årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfelleskapslovens § 4 -15 første ledd.
(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsrett 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 har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med samme ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemning hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
(6) Garasjene i borettslaget er en del av borettslagets eiendom, på lik linje med øvrig bygningsmasse. Bruksrett til hver av garasjene er knyttet til en bestemt andel og følger denne ved salg. Ingen andel kan ha mer enn en garasje tilknyttet. Borettslaget kan ha bruksrett til en eller flere garasjer.
Dersom en andel, av historiske årsaker, har mer enn en garasje tilknyttet, kan kun en av garasjene følge med ved salg. Øvrige garasjer må avhendes før leiligheten selges. Dersom andelseier ikke finner en interessent til garasjen, skal borettslaget overta bruksretten til takst.
Garasjene kan omsettes innen borettslaget etter godkjenning fra styret. Garasjene kan leies ut innen borettslaget, men styret må informeres.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
-andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i 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 § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens 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 vinduer, dører, rør, ovner, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer og vindusruter, rør, ovner, sikringskap 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 dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier, som har bruksrett til garasje, plikter å vedlikeholde denne ved beising/maling ved behov eller etter pålegg fra styret. Vedlikeholdsplikten inkluderer bytte av garasjeport ved behov. Dersom et pålegg fra styret ikke følges, kan styret sørge for at arbeidet blir utført for andelseiers regning.

Det tillates ikke installasjon av tekniske eller elektriske innretninger i garasjene, uten etter godkjenning fra styret. Installasjon av elektrisk portåpner er tillatt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom følger av mislighold fra en annen andelseier.
(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 til fellesrom, herunder nødvendig utskifting av vindusruter i fellesrom, og ytterdører inn til oppganger og fellesrom, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, felles sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
(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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
(6) Utskifting av panel og takbelegg på garasjene utføres av borettslaget for midler innbetalt av garasjeeierne ved månedlig avgift som også skal dekke innkjøp av maling og beis, forsikring, strøm og utvendige lamper. Påførte skader skal likevel dekkes av garasjeeier.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
(2) For felleskostnader som ikke blir innbetalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer med tre varamedlemmer. Første varamedlem har møterett på styremøter.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder, sekretær, garasjeansvarlig og representant til styret i Heer Antennelag (HAL) og eventuelle andre eksterne organisasjoner 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. Ett 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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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 tiendel av stemmene, 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 før møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig 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 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier som eier flere andeler har kun en stemme.

9-7 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 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) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tiliser 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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedeler av de avgitte stemmer.
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, 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 BJERKELUND BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 29. april 1975,
med endringer seinest den 6. mai 2019.

Enhver borettshaver er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hennes / hans husstand. Som generell regel gjelder at leiligheten og fellesanleggene ikke brukes på en måte som er til sjenanse for de øvrige beboere. Av spesielle regler har vi:

1. Utgangsdørene skal være låst hele døgnet unntatt når det luftes under tilsyn, og det må vises særlig hensyn overfor naboene ved å unngå støy mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Det tilsier at sanitæranlegg bør brukes minst mulig i dette tidsrommet, og at vaskemaskiner ikke må brukes i dette tidsrommet. Banking og borring er ikke tillatt på søndager og helligdager, men bare mellom kl. 07.00 og kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 16.00 på lørdager.

2. Trappeoppgangene og gangene i underetasjen skal ikke brukes til oppbevaring av søppel, klær, sko, poser, sekker eller andre gjenstander. Rullestoler og rullatorer er tillatt i trappeoppgangene og i underetasjene

3. Dørene mellom trappeoppgangene og u.etg. gangene skal låses.
I nødstilfelle kan de øvrige borettshavere bruke nøkkel nr. 8.

4. Pakk alt restavfall som skal kastes godt inn før det kastes i søppelsjakten. Det er strengt forbudt å kaste brennende, glødende eller oljet avfall, samt glass og flasker i søppelsjakten. Avfall leveres i riktig beholder i henhold til de til enhver tid gjeldende regler fra kommunen og selskapet som henter avfallet. Husk å brette papp slik at volumet blir minst mulig. Ved Heersenteret finnes det avfallsbeholdere for glass og metall utenfor Heer legekontor, og lyspærer og lysrør kan leveres der i kolonialforretningen Kiwi. Avfall som ikke kan kastes i noen av beholderne eller i søppelsjakten må leveres på en gjenvinningsstasjon eller oppbevares hos den enkelte i påvente av at borettslaget leier søppelcontainer.

HUSORDENSREGEL NR. 5 TIL NR. 11 STÅR PÅ BAKSIDEN, SNU ARKET

5. Rist ikke tepper, klær og lignende på balkongen eller i vinduene, da dette lett medfører tilgrising av naboenes balkonger, vinduer og værelser. Synlig tørking av klær og bruk av grill på balkongene og i underetasjene er forbudt. I underetasjene er det ikke tillatt å benytte snorer for tørking av klær. Tørkeplassen skal ikke brukes på søndager og helligdager.

6. Før antenner, markiser og lignende settes opp må godkjennelse fra styret foreligge.

7. Det skal ikke stå annet enn barnevogner som er i bruk, samt felles hagemøbler, under trappa i kjelleren. Sykkelstativ utenfor oppgangene er kun tillatt for sykler som er i daglig bruk. Øvrige sykler skal benytte sykkelparkeringen i tørkebåsen.

8. Sett ikke løse gjenstander, som for eksempel blomsterpotter, på balkongbrystingene.

9. Vis ekstra hensyn overfor naboene ved dyrehold. Før dyrehold kan tillates skal det søkes til styret, og det skal inngås særskilt kontrakt om dyrehold fastsatt av generalforsamlingen. Styret kan nekte andelseier eller framleietaker dyrehold.

10. Parkering er bare tillatt på oppmerkede parkeringsplasser som ikke er reservert for andre. Det er ikke tillatt å bruke høytrykksspyler til bilvask. Hageslange kan brukes til bilvask på parkeringsplassen.

11. Eventuelle klager på overtredelse av husordensreglene rettes skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene kan kun foretas av generalforsamlingen med ¾ flertall av de frammøtte andelseiere.

HUSORDENSREGEL NR. 1 TIL NR. 4 STÅR PÅ FORRIGE SIDE, SNU ARKET

Velkommen til Bjerkelund Borettslag!



Bjerkelund Borettslag, Heerveien 11H, 1445 Drøbak
styretbjerkelund@gmail.com tlf.: 91 65 15 66
https://bjerkelund.lettstyrt.no/

Informasjon fra styret

Informasjon til nyinnflyttede i Bjerkelund Borettslag

Dette heftet er ment som en hjelp for nye beboere til å bli kjent med borettslaget vårt. Vedlagt finner du borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslaget
Bjerkelund borettslag består av en boligblokk med 62 leiligheter, garasjeanlegg med til sammen 44 garasjer og en vaktmesterbod i tilknytning til den ene garasjerekken. Eiendommen ellers består vesentlig av grøntanlegg, til sammen 18 000 kvm.

Det er et tilfluktsrom i kjelleren i oppgang H.

Borettslaget ble konstituert 28. april 1971 og byggingen startet i mars 1972. De første leilighetene var innflyttingsklare 4. mai 1973 og i midten av juli 1973 var alle leilighetene ferdigstilt.

Vaktmester etc.
Borettslaget har ingen fast ansatte, men har avtale med eksterne om vaktmestertjenester og om trappevask.

Det er søppelnedkast i alle oppganger. Disse er kun for restavfall, matavfall og plast. Det er viktig at reglene for disse følges.

Det er beholdere for papp og papir i skuret for enden av garasjerekken nord for blokken, glass- og metall-emballasje kan kastes i containere ved Kiwi. Grønne poser til matavfall finnes i søppelskuret.

TV og Internett
Bjerkelund Borettslag er medeier i Heer Antennelag (HAL) SA, et samvirke som har som oppgave å levere TV-signaler og Internett-tilkobling til alle beboere. HAL har avtale med GET som leverandør. En standardløsning for disse tjenestene er dekket i felleskostnadene. Om man ønsker tjenester utover denne standardløsningen, kan dette avtales direkte med GET. I løpet av 2020, blir avtalen med GET erstattet av en avtale med Homenet. Mer informasjon om dette vil komme etter hvert.

Sykkelparkering og tørkeplass
Vi har et skur som er kombinert sykkelparkering og tørkeplass. Dette skal være låst, og låses opp med nøkkelen til inngangsdøren.

Grillplass
Grillplassen er til fri bruk for alle beboerne. Hvis det er ønske om å reservere den for privat bruk en dag, kan man kontakte styret.

Generalforsamlingen
Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni mnd.

Styret
Styret behandler alle saker som angår den daglige driften av borettslaget, og sørger for å iverksette det som besluttes på generalforsamlingen.

Styrets sammensetning etter generalforsamlingen i mai 2019 har vært:

Leder
Louise Aune

Styremedlemmer
Odd Skaiaa
André Buajordet
Hallgeir Olsen

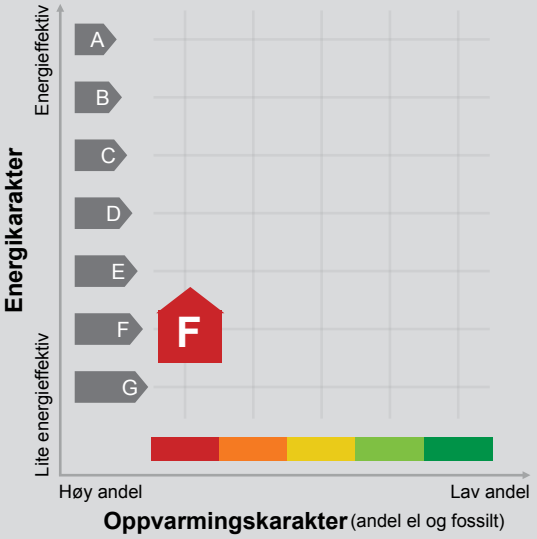
Varamedlemmer
Tony Nordahl Med møterett i styret
Vanja Lindelien
Liv Askautrud
Caroline Wuhn

Vi håper du/dere vil trives hos oss, og til slutt vil vi be deg/dere lese vedlagte husordensregler.

Hilsen Styret

ENERGIATTEST

Adresse	Heerveien 11J
Postnummer	1445
Sted	DRØBAK
Kommunenavn	Frogn
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	300
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	149260633
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	3e1b1cf6-8138-46a7-88b9-8502e1e62efd
Dato	17.07.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	27
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heerveien 11J
Postnummer: 1445
Sted: DRØBAK
Kommune: Frogn
Bolignummer: U0102
Dato: 17.07.2023 12:51:23
Energimerkenummer: 3e1b1cf6-8138-46a7-88b9-8502e1e62efd

Kommunenummer: 3022
Gårdsnummer: 63
Bruksnummer: 300
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 149260633

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Grunnkart

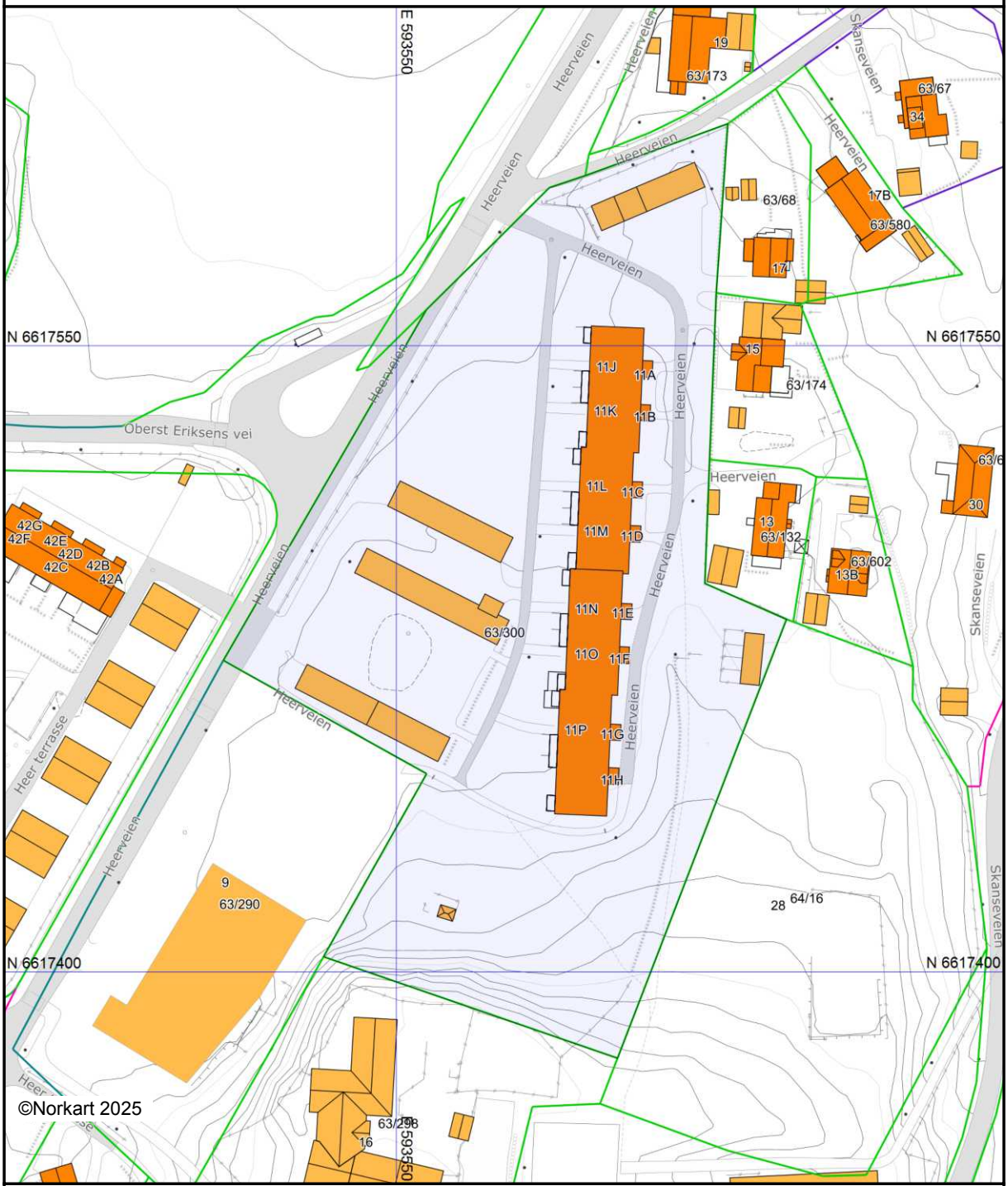
Frogn kommune

Eiendom: 63/300
Adresse: Heerveien 11J
Dato: 03.12.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

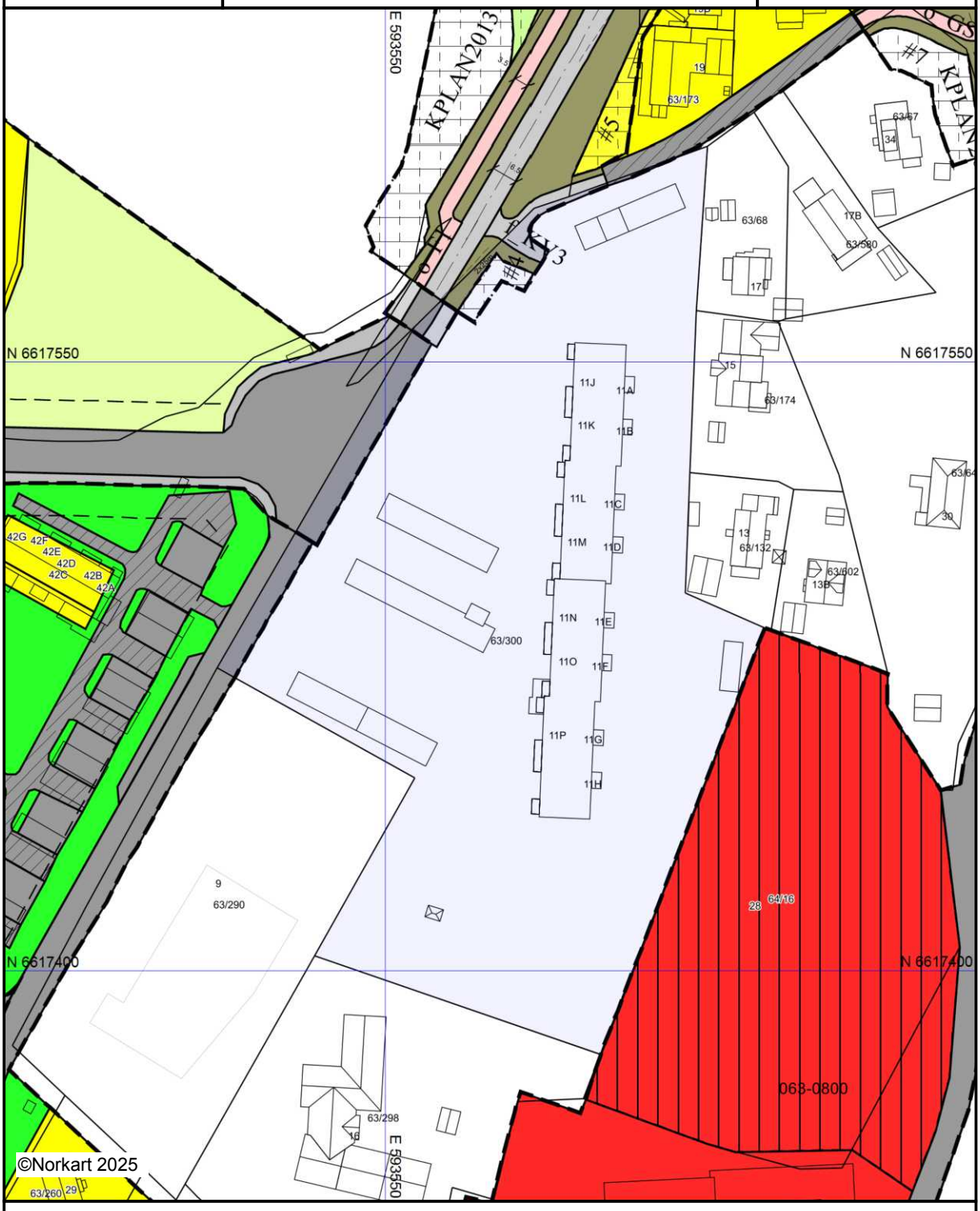
Frogn kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 63/300
Adresse: Heerveien 11J
Utskriftsdato: 03.12.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk
- Felles avkjørsel
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Landbruksformål
- Videreføring av reguleringsplan
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

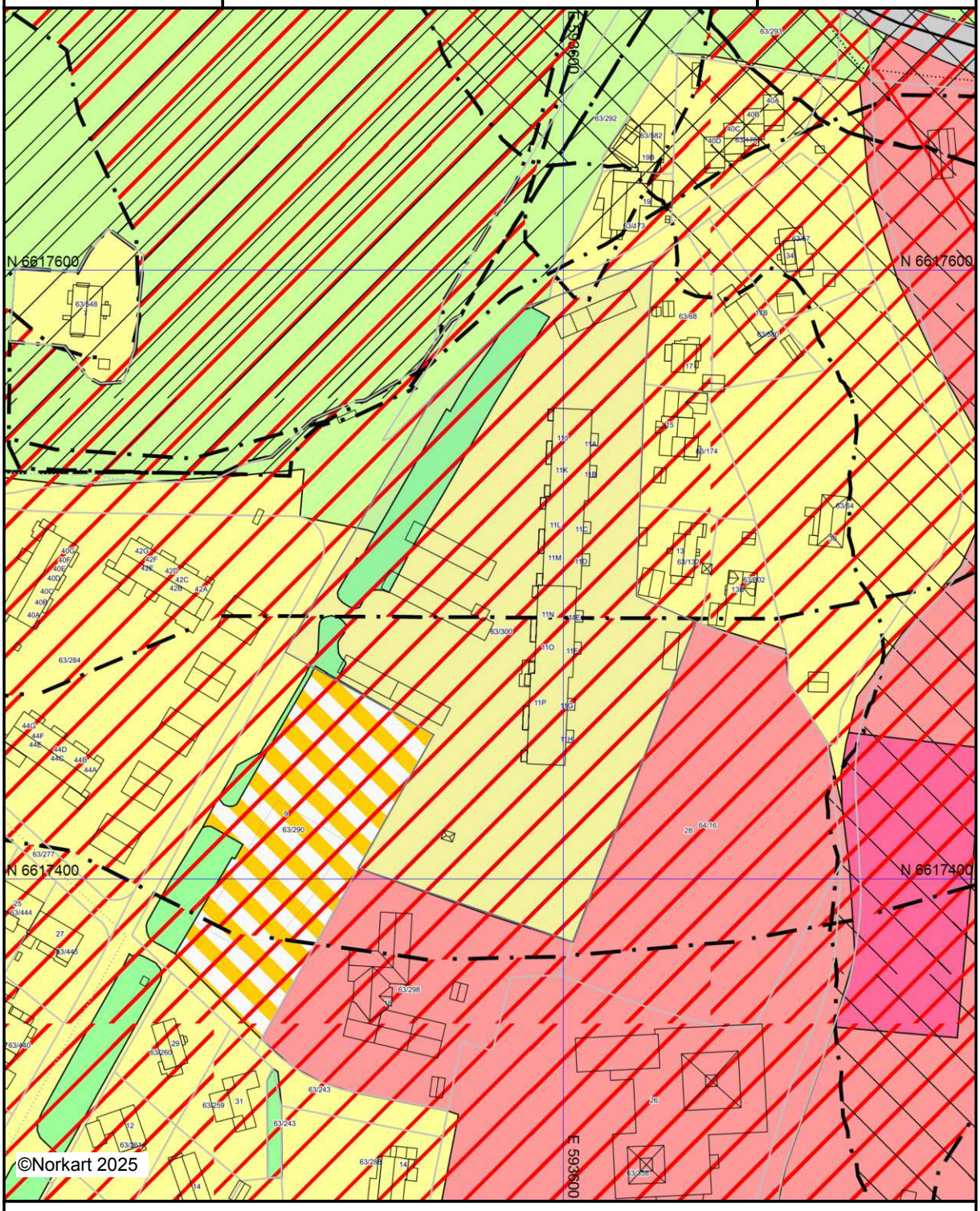
Frogn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 63/300
Adresse: Heerveien 11J
Utskriftsdato: 03.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Sykkelveg - nåværende

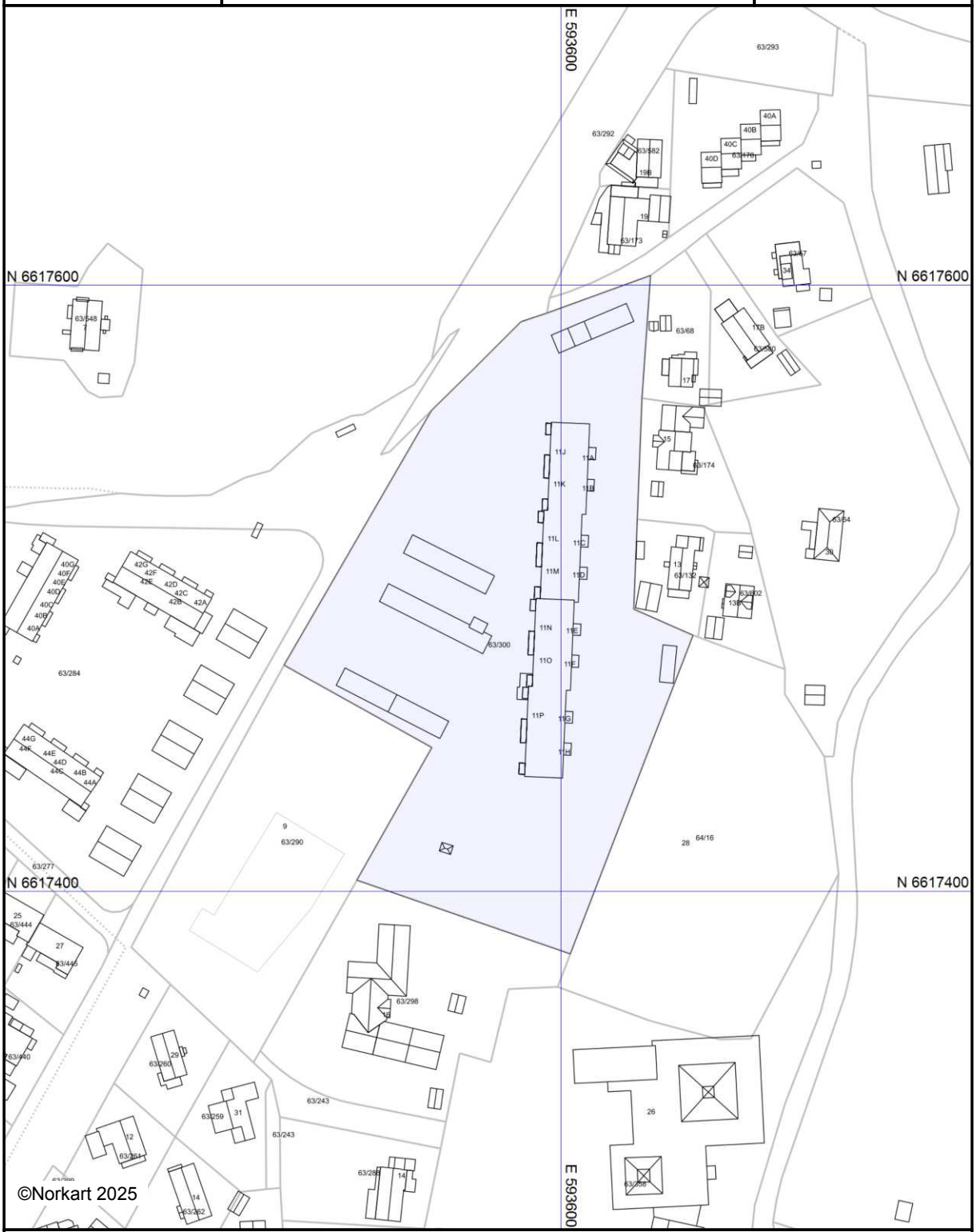
Frogn kommune

Kommunedelplankart

Eiendom: 63/300
Adresse: Heerveien 11J
Utskriftsdato: 03.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

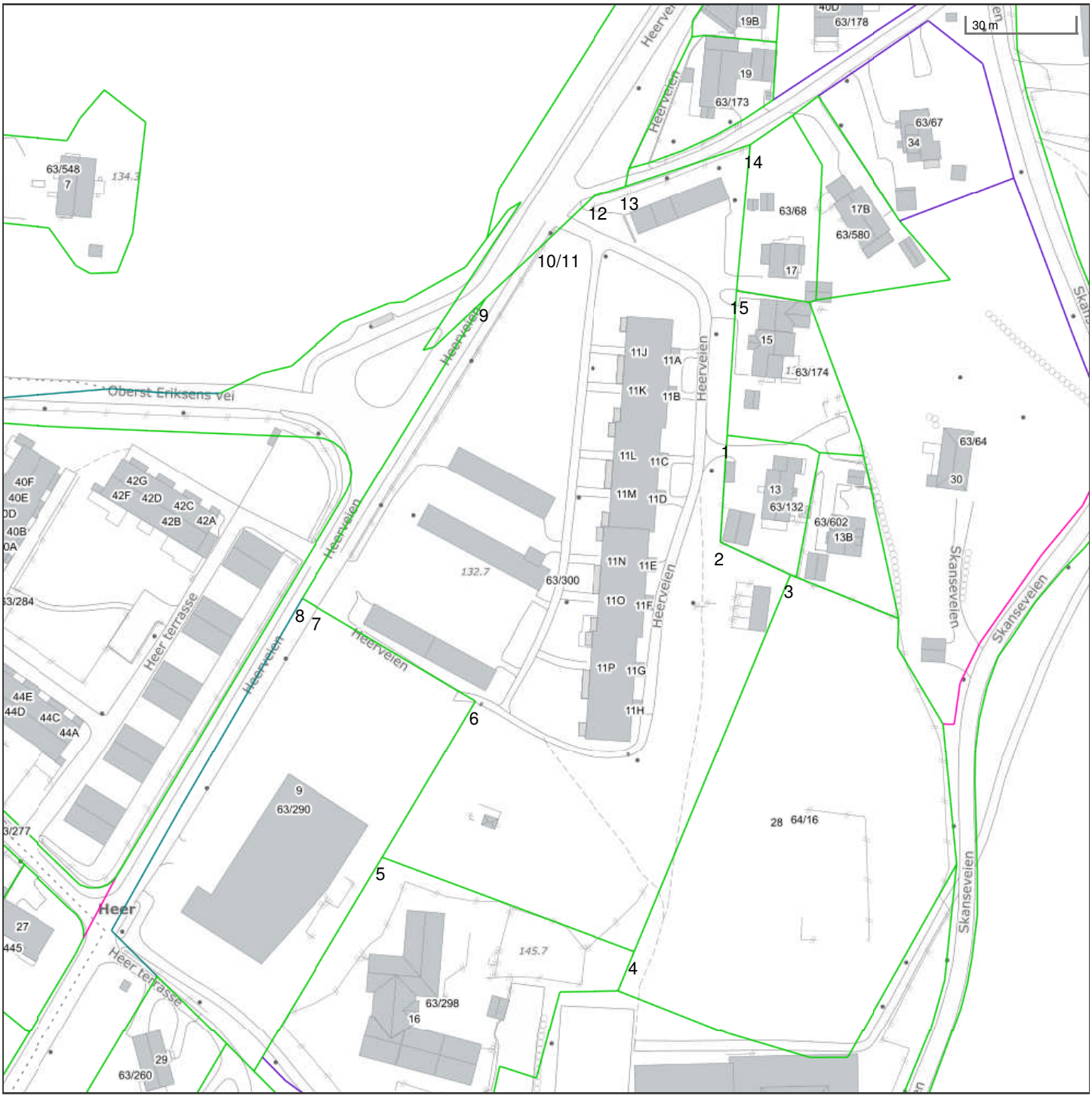


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 03.12.2025

Eiendomskart for eiendom 3214 - 63/300//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

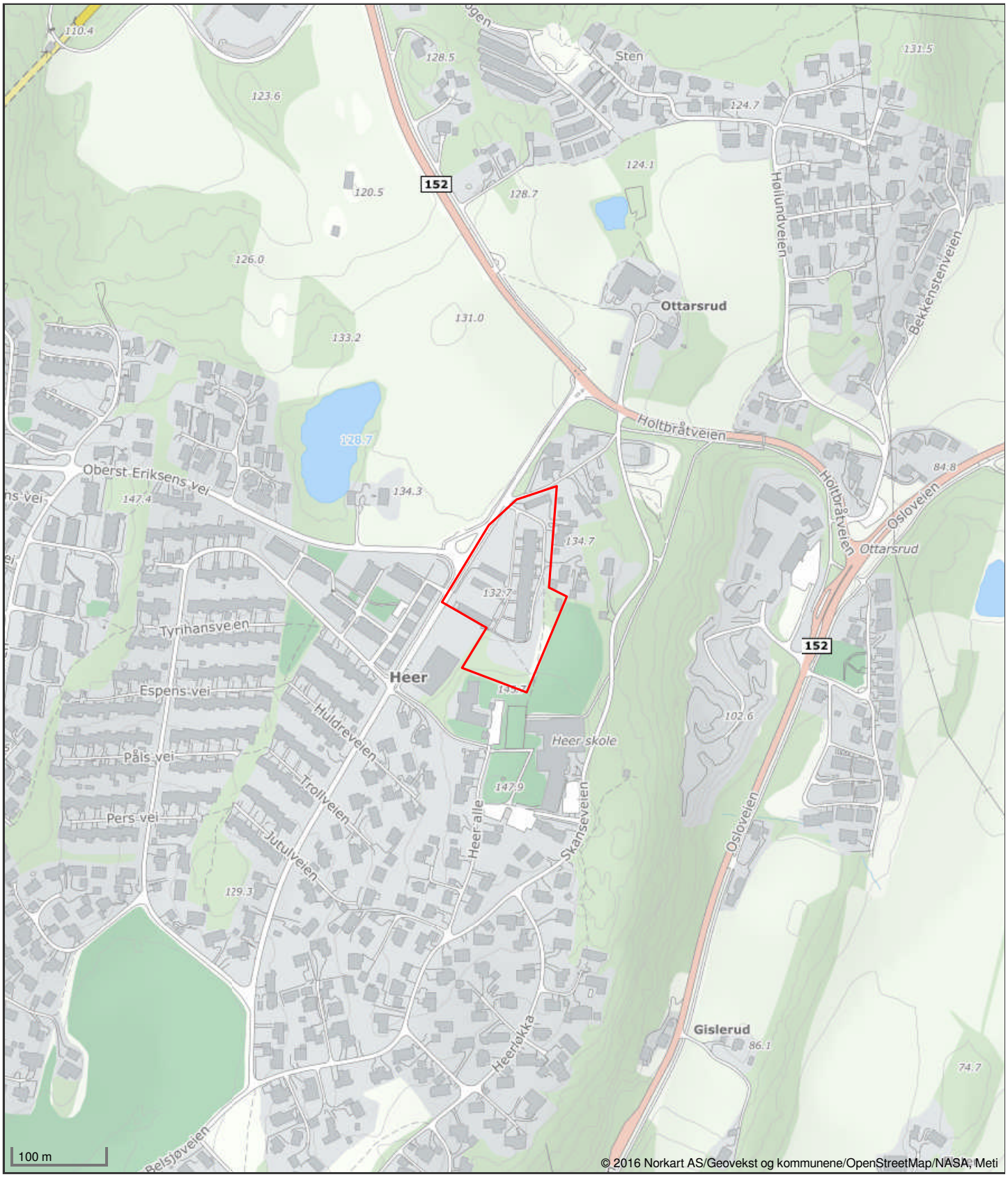
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	17 017,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6617491,27	**Øst**	593573,19	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6617522,74	593625,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,96	
2	6617493,06	593624,15	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	29,70	
3	6617484,48	593643,72	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	21,37	
4	6617379,36	593603,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	112,67	
5	6617403,64	593532,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	74,67	
6	6617447,49	593557,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	50,36	
7	6617472,19	593512,84	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	50,88	
8	6617474,63	593508,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	5,00	
9	6617558,68	593557,27	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	97,18	
10	6617572,94	593571,78	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,34	
11	6617575,41	593574,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,49	
12	6617587,89	593586,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,70	
13	6617590,76	593595,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,10	
14	6617603,17	593629,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	36,36	
15	6617562,67	593626,87	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	40,59	

Utskriftsdato: 03.12.2025

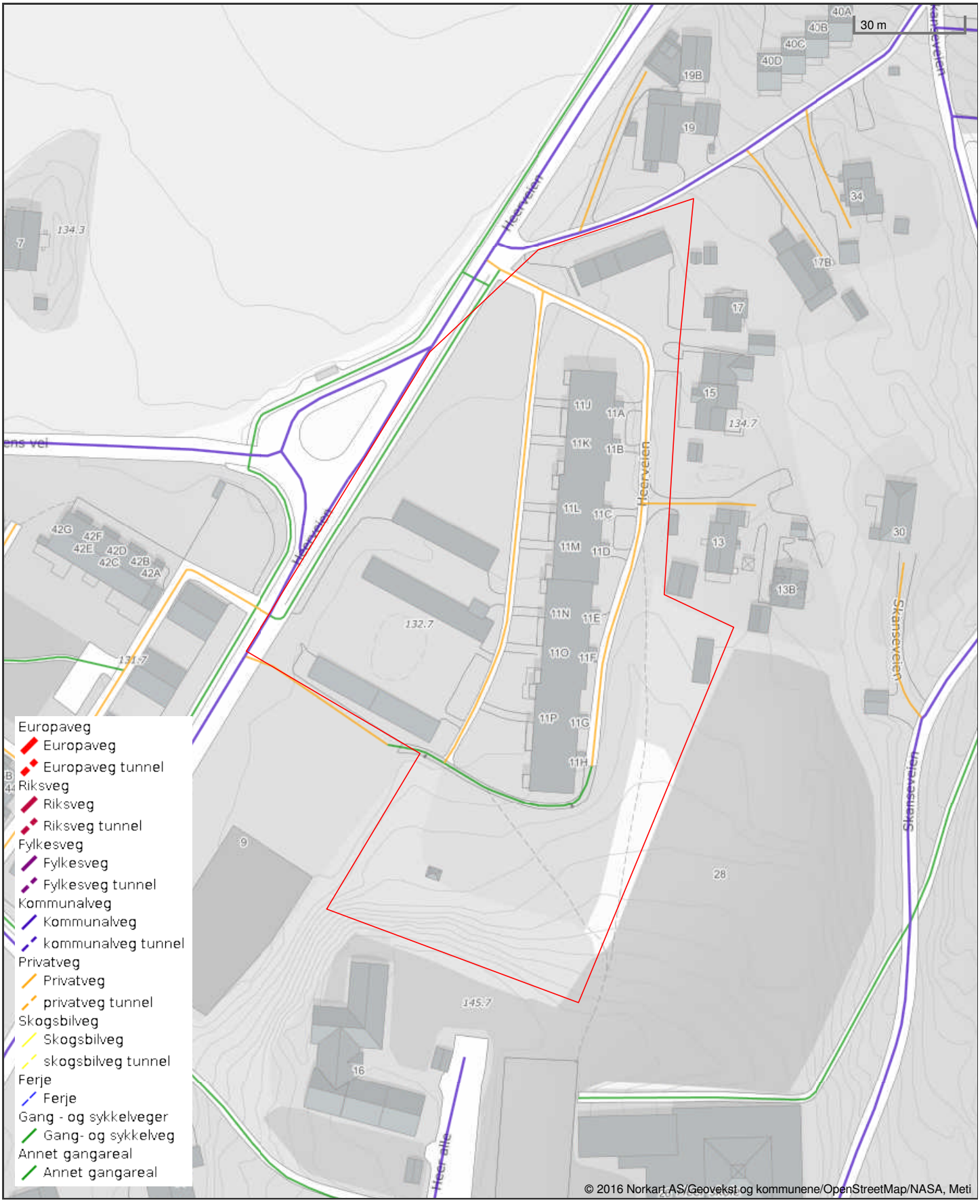
Oversiktskart for eiendom 3214 - 63/300//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 03.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 3214 - 63/300//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

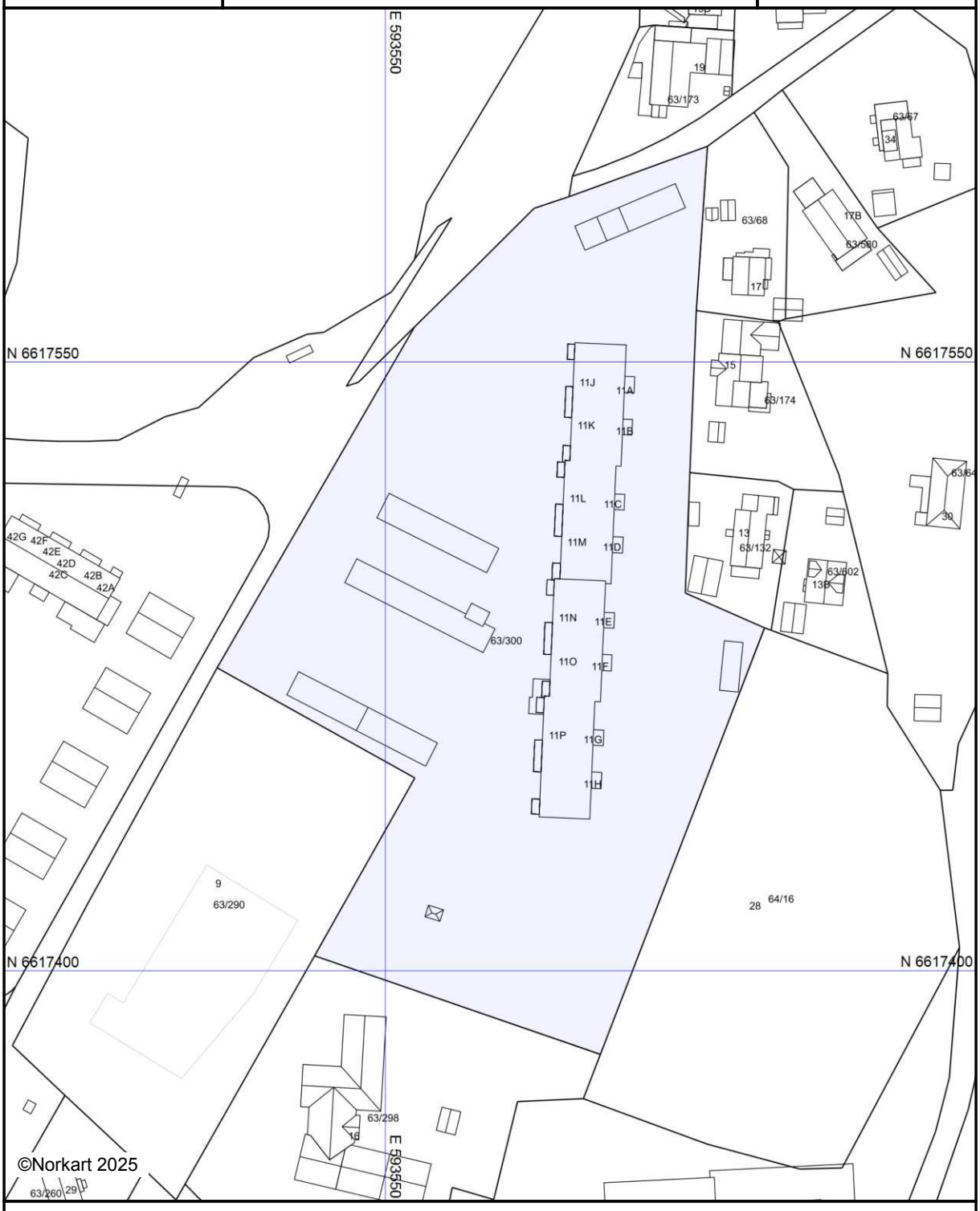
Frogn kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 63/300
Adresse: Heerveien 11J
Utskriftsdato: 03.12.2025
Målestokk: 1:1500

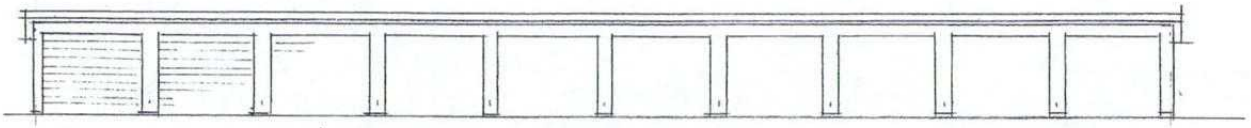
N

UTM-32

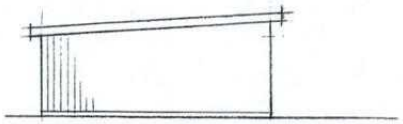


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

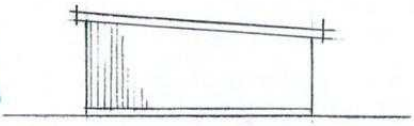


SYD

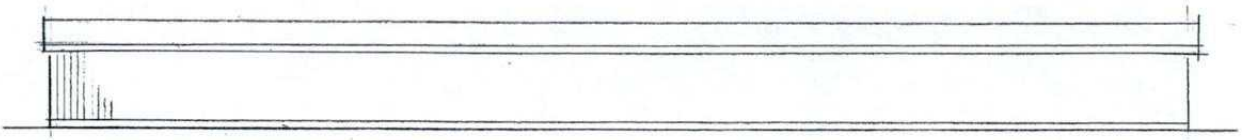


VEST

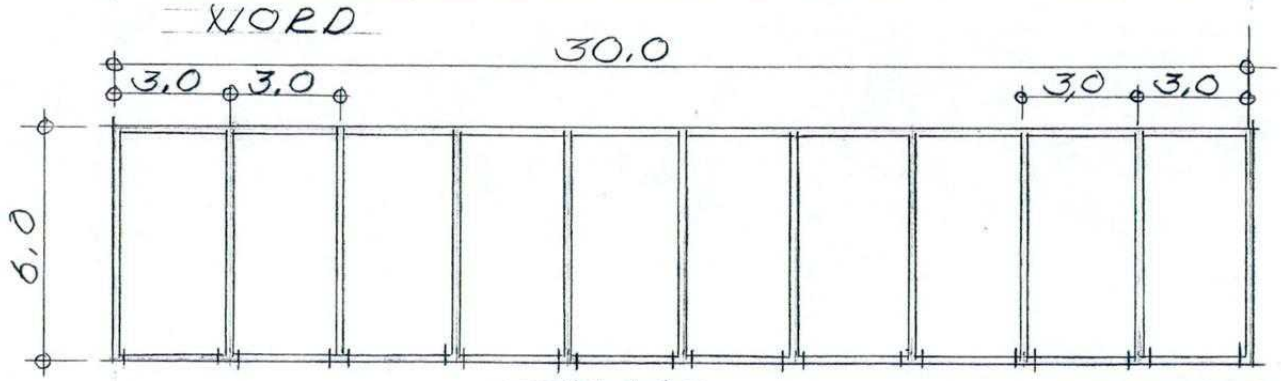
MOTTATT
3 0 JUN 2011
FROGN KOMMUNE



ØST

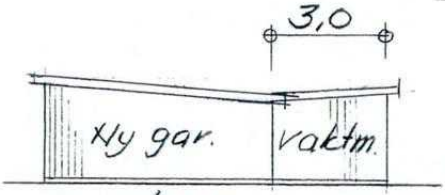


NORD

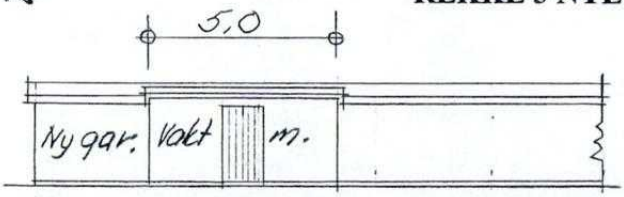


PLAN

REKKE 3 NYE GARASJER

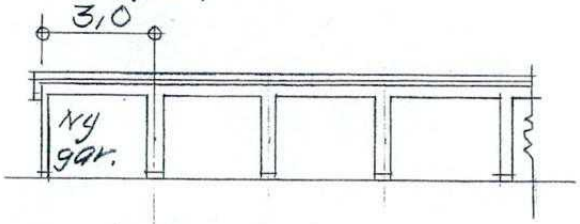


ØST

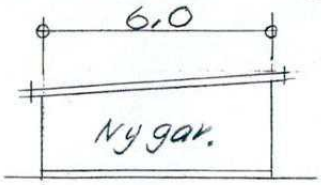


NORD

REKKE 2 EKS. GARASJER



NORD



ØST

REKKE 1 EKS. GARASJER

BYGNINGSMYNDIGHETEN
Frogn kommune
Sak: 11 / 173 Dato: 24/8-11

NYE GARASJER OG ØKT PARKERING:
BJERKELUND BRL. GNR 63 BNR 600 HEERVN 11
PLAN/FASADER M. 1:200 SAK: 2011 02/BB
Drøbak Arkitektkontor AS Tamburbakken 17 G
1440 Drøbak 64933670 9286370 bror.da@online.no
28.03.2011. Rev: 9.5.2011

Frogn kommune

Enhet for teknisk drift og forvaltning - Byggesak

CONSOLVO AS
Ringveien 6
3409 TRANBY

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	20/00382-17	Trygve Rosenvinge	24.06.2022

Delegert vedtak - Ferdigattest - Gnr 63 Bnr 300 - Heerveien 11 - Rehabilitering og utvidelse av balkonger - Bjerkelund borettslag

Tiltakets art:	Rehabilitering av balkonger
Tiltakets adresse:	Heerveien 11 E
Gnr./bnr./fnr./snr.:	63/300/0/0
Ansvarlig søker:	CONSOLVO AS, Ringveien 6, 3409 TRANBY
Tiltakshaver:	Bjerkelund Borettslag, Heerveien 11 H, 1445 DRØBAK

FERDIGATTEST

Vi godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger mottatt 14.06.2022.

Ferdigattesten er hjemlet i Plan- og bygningsloven § 21-10.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Vi bekrefter å ha mottatt sluttrapport med avfallsplan for rehabilitering og riving, datert 13.06.2022.

Frogn kommunes konklusjon

Vi har kontrollert søknaden mot gjeldende regelverk og finner at den kan godkjennes.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Med hilsen

Erik William Mowinckel Knudsen
Teamkoordinator

Trygve Rosenvinge
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
G - Gjennomføringsplan
K - Avfallsplan med sluttrapport

Kopi:
Glenn Andrè Andersen
Enhet for teknisk drift og forvaltning - Kart og geodata, Carl Erik Hagen, Postboks 10, 1441 DRØBAK

Mottakere:
CONSOLVO AS, Ringveien 6, 3409 TRANBY

Hvordan kan du klage på vedtaket?

Send klagen til Frogn kommune

Dersom du ønsker å klage over vedtaket, sender du klagen til Frogn kommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan i denne saken. Hvis ikke kommunen selv endrer vedtaket, vil den bli sendt videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Du kan sende eller levere klagen til;

- postmottak@frogn.kommune.no
- Frogn kommune, Postboks 10, 1441 Drøbak
- vår resepsjon i Rådhusveien 6, 1443 Drøbak

Du må klage innen 3 uker

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du fikk beskjed om vedtaket. Det holder at klagen er postlagt innen fristen. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan imidlertid søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du skal få det.

Hva skal klagen inneholde?

I klagen må du oppgi:

- saksnummer og hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- endringene du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- navnet og adressen til den som klager
- signaturen til den som klager

Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det betyr at tiltaket kan settes i gang før klagen er endelig avgjort.

Du kan søke om å få utsatt gjennomføringen (anmode om oppsettende virkning) av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen er avgjort. Du må da sende en søknad med begrunnelse til Frogn kommune. Dersom vi gir klagen oppsettende virkning, betyr det at vi ikke kan gi tiltaket igangsettingstillatelse før klagen er avgjort.

Du kan ikke klage på Frogn kommunes avgjørelse om oppsettende virkning. Dersom vi ikke gir klagen oppsettende virkning, kan du imidlertid be statsforvalteren om en ny vurdering.

Ønsker du å se saksdokumentene?

Du kan be om innsyn i sakens dokumenter. Dette følger av offentlighetsloven § 3. Det er imidlertid noen begrensninger i hvilke dokumenter du har rett til å se. Det er bestemmelser om dette i forvaltningsloven §§ 18 og 19.

Lenke til lovene på nettsiden til Lovdata:

- Offentlighetsloven § 3
- Forvaltningsloven §§ 18 og 19

Innsynskravet kan fremsettes muntlig eller skriftlig, men du vil få raskest tilbakemelding om du tar kontakt med oss på følgende e-postadresse: byggesaksinnnsyn@frogn.kommune.no.

Du kan kreve å få dekket sakskostnadene

Hvis vedtaket gjøres om i klagesaksbehandlingen, kan du kreve å få dekket sakskostnadene som knytter seg til utarbeidelsen av klagen. Dette er hjemlet i forvaltningsloven § 36. Du må fremme kravet innen 3 uker fra du mottar brev om at klagen har ført frem. Kravet må inneholde informasjon om timeantall, dato for arbeidet og timepris. I tillegg må det inneholde en generell beskrivelse av arbeidet som er utført, og hvorfor dette har vært nødvendig og relevant for utfallet av klagesaken.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **RV 153 - GISLERUD - MÅNA** **FROGN KOMMUNE**		**Plan nr.** **98**	
Ref. kart dat. 20.05.97			
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Vedtatt i kommunestyrets møte 15.12.97 **Fornyet vedtak i kommunestyret 26.10.2009 og revidert i samsvar med vedtak.** Revisjon Revidert 03.07.97 « 17.11.97	88/09	26.10.2009	kb

1.
Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense. Innenfor det regulerte området skal arealene i h.h.t. plan og bygningslovens §25 nyttes til:

Byggeområder
- Boligformål

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveier
- Gang-/sykkelveier, kom. Avkjørsler
- Annet trafikkareal, skjæringer, fyllinger, grøfter, rabatter

Fareområde
- Trafo

Felles avkjørsel

Spesialområder
- Kommunalteknisk virksomhet
- Vegetasjonsskjerm
- Bevaring

2. For boligområdene merket B, skal det foretas lokale støyskjermingstiltak. Tiltakene skal være en kombinasjon av terrengtilpassinger, skjermvegger og fasademessige tiltak. Miljøverndepartementet retningslinjer om veitrafikkstøy rundskriv T-1442, tabell 2 skal

legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen. Alle boliger skal ha en stille side og det skal være tilgang til utearealer med tilfredsstillende støyforhold.

Rundskriv T-1442, tabell 4 og 6 skal legges til grunn for støybegrensning i anleggsperioden.

3. I område regulert til spesialområde, kommunalteknisk virksomhet, merket SK, skal det foretas en særskilt terrengtilpassing og beplantning vist på O-tegning i detaljplan. Tegningen skal også vise konstruksjoner og anlegg som er nødvendig som følge av regulert vei, men som ikke blir del av veianlegget.

4. Topp veiskjæringer og bunn veifyllinger skal gis en avrundet form, og sprøytesåes.

5. Løsmasseoverskuddet fra anlegget kan nyttes til bakkeplaneringstiltak for gnr. 63, bnr. 1. Bakkeplaneringen legges primært ut for å gjenskape del av dyrka marka som går tapt i veianlegget, men utformes også slik at den kan ha en støydempende effekt for bebyggelsen på Heer. Anbefalt område BP for planering er vist på reguleringskartet, men utenfor reguleringsområdet.

6. I området kryss Skanseveien x Fv 78 skal det bygges en miljøtunnel i ca. 65 m lengde. Tunnelen skal anlegges i tiden 1. desember - 1. april for å sikre bevaring av alleen Skanseveien - Ottarsrud. Løsmasser må her sikres særskilt mot utglidning under anleggsperioden.

7. For arealer regulert til boligformål, gjelder kommuneplanens bestemmelser mht arealkrav og utnyttelse.

8. Dispensasjon fra denne reguleringsplan kan gis av det faste utvalg for plansaker.

9. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse.

Utskriftsdato: 03.12.2025

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	300	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heerveien 11J, 1445 DRØBAK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Felles renovasjon FK	183 907,52 kr
Vann fast del	111 724,00 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	-80 293,10 kr
Eiendomsskatt bolig	81 478,00 kr
Brannforebyggende gebyr	3 408,00 kr
Forbruk vann i fjor	82 310,81 kr
A konto forbruk vann i år	126 594,00 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	-98 444,25 kr
A konto forbruk avløp i år	139 902,60 kr
Tilsyn - brannforebygging	4 260,00 kr
Avløp fast del	122 450,00 kr
Forbruk avløp i fjor	67 134,38 kr
Sum	**744 431,96 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Avløp fast del	15%	62	2046.00	1/1	0 %	126 851,97 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann fast del	15%	62	1856.00	1/1	0 %	115 071,78 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	81971196	2.00	1/1	0 %	163 942,00 kr
					Sum	**405 865,75 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **«OTTARSRUD - GLOSLIBRÅTEN»** **FROGN KOMMUNE**		Plan nr. **063-0600**	**gnr 22 bnr 4**
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon Justering av vei II og tomtegrenser for tomtene 8, 9, 10, 12 og 15 Endring av best. § 4 Endringer av kjedehusfeltet Endring av formål fra offentlig til boligformål, gnr. 63, bnr. 570	 Br-110/80 Br-101/82 Br.344/82 Br-23/86	 11.06.1980 21.04.1982 03.11.1982 22.01.1986	
Stadfestet: Fylkesmannen i Oslo og Akershus	**Brev**	**16.08.79**	
Kommunestyrets vedtak:	**59/79**	**18.06.1979**	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	122/78	24.05.1978	
Offentlig ettersyn fra 31.03.78 til 28.04.78			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	Br-66/78	15.03.1978	
~~Kunngjøring av oppstart av planarbeidet~~			

Kart dat. 07.03.1978
Bestemmelser dat. 15.03.1978
Rev. 24.05.1978 i samsvar med Br-sak 122/78
Rev. 20.09.1978 i samsvar med Br-sak 214/78, jfr. Ks-sak196/78

§1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§2
I området kan oppføres eneboliger og kjedehus i inntil 1 etasje og rekkehus i 2 etasjer. Der terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20.

§3
Bygningenes gesimshøyde over ferdig planert terreng må ikke være mer enn 6 meter.

§4
På felt I skal oppføres frittliggende bolighus. På felt II skal oppføres frittliggende bolighus på tomt 1,2,3,6,8,9 og 10 og rekke- eller kjedehus på tomt 4,5 og 7.

§5
Garasjer skal for frittliggende bolighus fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m2 for hver bolig. Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggmeldingen

for bolighuset selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. For rekke-/kjedehus skal fortrinnsvis oppføres frittliggende garasjebygg som vist på planen.

§6
Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være mellom 22 og 25 grader. Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veistrekning skal ha lik takvinkel.

§7
Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§8
Mellom de enkelte tomter, og mot veier og friområder skal fortrinnsvis nyttes levende hegn. Skal gjerder oppføres, må utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet. Gjerder innen samme husgruppe eller langs samme veistrekning skal ha ens utførelse, høyde og farge.

§9
Ingen tomt må beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for nabo eller den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§10
Tomt 1, felt I, reserveres for gjenoppføring av Heer gård

§11
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§12
Fra foranstående reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet når særlige grunner taler for det tillate mindre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Frogn kommune.

Utskriftsdato: 03.12.2025

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	300	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heerveien 11J, 1445 DRØBAK								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/12486/FK%20KPA%202023-2035_planbestemmelser_19.6.23_rev%20etter%20KDDs%20vedtak.pdf
Delarealer	**Delareal** 16 990 m^2 **KPHensynsonenavn** H310_1 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 15 092 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 507 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Delareal	403 m^2
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNFR2

Delareal	15 m^2
Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	088-0500
Navn	FV152 MÅNA-GISLERUD
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1652/088-0500_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 92 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_AVG
	Delareal 110 m^2 **RPHensynsonenavn** ID063-0500
	Delareal 107 m^2 **Bestemmelsesområde** midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
	Delareal 82 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_KV3

Id	063-0600
Navn	OTTARSRUD - GLOSLIBRÅTEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.08.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/936/063-0600-Ottarsrud-Gloslibr%c3%a5ten.pdf
Delarealer	**Delareal** 335 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	063-0100
Navn	HEEROMRÅDET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.09.1964
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1059/063-0100-Heeromr%c3%a5det.pdf
Delarealer	**Delareal** 187 m^2 **Formål** Kjørevei

Id	088-0300
Navn	GISLERUD-MÅNA-2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.10.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3214/dokumenter/1156/088-0300_bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 42 m^2 **Formål** Annen veigrunn
	Delareal 20 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 8 m^2 **Formål** Felles avkjørsel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 100 meter fra eiendommen.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **FV. 152 MÅNA-GISLERUD** FROGN KOMMUNE Alternativ 2		Plan nr. 088-0500	
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	55/15	15.06.2015	RMT
2. gangs behandling idet faste utvalg for plansaker	94/15	01.06.2015	RMT
Offentlig ettersyn fra 06.02.2015 til 22.03.2015			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker		08.09.2014	RMT
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		22.11.2012	

§1 Planens formål

Planen skal legge til rette for etablering av ny fv.152 mellom Måna og Gislerud. For Heerveien og kopling til Skanseveien vedtas alternativ 2, som innebærer venstresvingefelt til Skanseveien.

Reguleringsplanen består av 2 reguleringskart og disse reguleringsbestemmelsene.

§2 Reguleringsformål

Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr.1)
Boligbebyggelse
Øvrige kommunaltekniske anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr.2)
Kjøreveg – offentlig
Kjøreveg – felles
Fortau
Gangveg/gangareal
Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn – grøntareal
Kollektivholdeplass
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)
Landbruksformål

Hensynssoner (PBL § 12-6)
Høyspentanlegg (inkl. høyspentkabler)
Reguleringsplan/kommuneplan skal fortsatt gjelde

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)
Anlegg- og riggområde

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Frisiktsoner

Ved avkjørsler og kryss kan det ikke etableres sikthinder over 0,5 m over tilstøtende vegers plan.

3.2 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet, eller annet arbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramisk flint, groper med trekull, eller brent stein, etc. skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskommunen kontaktes jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd.

3.3 Universell utforming

Fortau, gang- / sykkelveg, og kollektivholdeplasser skal i størst mulig grad utformes med en overflate som gir tilgjengelighet for alle. Etablering av alle typer konstruksjoner skal i størst mulig grad tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

3.4 Landskapsutforming

Prinsippene i rapporten: «Prinsipper for landskapsutforming» (datert 28.05.2014) skal i størst mulig grad legges til grunn for videre planlegging og bygging av tiltaket.

3.5 Miljø

Det skal utarbeides «Rigg- og marksikringsplan». Rigg- og marksikringsplanen skal angi hensynssoner til viktige naturtyper som ikke må forringes i forbindelse med anleggsarbeidene.

Det skal utarbeides «Ytre miljøplan» som stiller krav til avbøtende tiltak i forbindelse med vegtiltaket.

3.6 Belysning

Alle gang- og sykkelveger skal ha belysning i hht gjeldende krav.

3.7 Støy

Prosjektet følger støyretningslinjen T-1442/2012 og for boliger som får støynivå over Lden 55 dBA utendørs og LpAeq24h 30 dBA innendørs skal tilbud om områdeskjerm, lokal skjerm, og /eller fasadetiltak vurderes i forbindelse med byggeplan etter nærmere støyberegninger. Dette gjelder også bygninger utenfor reguleringsplanområdet som blir berørt av støy fra endret vegstrekning.

Bolig på eiendom med gnr./bnr. 17/1, har allerede fått fasadetiltak i henhold til Forurensningsforskriften og vil kun bli vurdert for utendørs støyskjerming.

Det skal etableres støyskjerm i henhold til plankart på en strekning langs Skanseveien fra Heerveien samt på en strekning langs fv.152 nord for rundkjøringen på Gislerud. Støyskjermen langs Skanseveien skal ha en høyde på opptil 3 m, mens støyskjermen langs fv.152 skal ha en høyde på 0,9 m.

I tillegg skal det, i henhold til plankart og tegning F01 og O01, etableres en støyskjerm i form av en 1,2 m høy mur på en strekning nord for rundkjøringen mellom fv.15 og Heerveien.

Støytiltakene skal gjennomføres innen ferdigstillelse av veganlegget.

3.8 Forurensning

Ved avdekking av forurenset grunn skal de forurensede massene behandles etter til enhver tid gjeldende forskrifter og etter fastlagte tiltaksplaner.

3.9 Svartelistearter

Svartelistede arter skal kartlegges, og det skal lages en plan for forsvarlig håndtering av uønskede plantedeler i anleggsperioden, samt for videre skjøtsel og drift av disse massene. Registrerte forekomster skal vises i rigg- og marksikringsplan.
Frø – og plantedeler som kan være truende for det biologiske mangfoldet, skal sendes til godkjent massedeponi (godkjent for mottak av fremmede arter) eller behandles slik at de ikke

lenger har spireevne og slik at spredning til omkringliggende områder forhindres. Kartleggingen og planene for håndtering av slikt planteavfall skal godkjennes av kommunen.

§4 Bestemmelser knyttet til ulike arealformål (PBL. § 12-5)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 PUNKT 2)

Innenfor område regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan det anlegges kjøreveger med kryss, gangbru, undergang, bussholdeplasser, leskur, gang- og sykkelveger med videre. Her inngår også annen veggrunn som fyllinger, skjæringer, drenering, murer, stabiliserende tiltak med videre.

Det tillates kjøring på gang- og sykkelvegen til eiendom med gnr. / bnr. 63/131, 63/195, 63/196, 63/199, 63/200 og 63/356 og evt andre rettighetshavere.

Undergang og murer ved Ottarsrud
Murer i tilknytning til gang- og sykkelvegen og undergangen ved rundkjøring fv. 152xHeerveien skal utformes med visuell kvalitet.

Kulverten skal ha mest mulig åpenhet rundt munning for å sikre en mest mulig luftig løsning. Kulverten skal utformes med skrånende vegger.

Bru
Gang- og sykkelvegbrua over fv.152 skal utformes som en visuelt lett bru med åpent rekkverk, slanke søyler og enkle, lite framtredende landkar. Mellom brua og gang- og sykkelveien i Ottarsrudbakken skal det tilrettelegges for en snarvei gjennom en trappeadkomst.

Terreng og vegetasjon
Som hovedregel skal skråninger og skjæringer utformes med fall 1:2 for å gjøre minst mulig inngrep. Der det er spesielle forhold eller den tilgrensende arealbruken gjør det mulig skal det velges et slakere fall.

Gislerud
På østsiden av veganlegget (østsiden av fyllingen nord for Gislerud) skal det etableres vegetasjon med formål å dempe fjernvirkning. Byggeplan for dette skal godkjennes av kommunen.

Ottarsrud
Oppe på Ottarsrudplatået, nord for rundkjøring, skal dagens åpne preg ivaretas. Vegetasjonen skal være lav og artssammensetningen tilpasset kulturlandskapet.

Edelløvskogen
Arealinngrepet mellom Fv. 152 og Skanseveien, samt skråningen nord for Fv. 152 skal minimeres for å redusere inngrepet i edelløvskogen. Plangrensen skal merkes med alpingjerde eller tilsvarende mot edelløvskogen ved anleggsstart.

Der det er teknisk mulig, skal stedegne toppmasser fra edelløvskogen mellomlagres separat langs anleggsbelte eller i nærliggende deponi. Når anlegget ferdigstilles tilbakeføres toppmassene for naturlig revegetering langs edelløvskogen.

LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, PUNKT 5)

Området merket L1, landbruksformål, kan benyttes til jord- og skogbruksformål.

Matjord
Overskudd av matjord planeres på landbruksområder innenfor områder regulert til anleggs- og riggområde.

§5 Hensynssoner (PBL §12-6)

Sikringssone
Hensynssonen gjelder sikkerhetsområde ved høyspentanlegg. Tiltak i dette området skal godkjennes av anleggseier.

Videreføring av reguleringsplan
I områdene merket med PLANID og nummer skal gjeldende reguleringsplanstatus videreføres. De fortsatt gjeldende reguleringsplanene er planID 063-0100, 063-0500, 063-0600, 063-0700 og 088-0300. I områdene merket med KPLAN2013 skal gjeldende kommuneplans arealdel fortsatt gjelde.

§6 Bestemmelsesområder (PBL §12-7)

Anlegg- og riggområde
Anlegg- og riggområde er vist på plankart. Områdene kan så lenge anleggsperioden pågår benyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Området merket anlegg- og riggområde kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg, anleggsområde eller lignende. Unntaket er ved eiendommene med gnr./bnr. 17/3 og 63/1, hvor de ytterste 10 m skal forbeholdes oppranking av matjord.

Områdene som reguleres til anlegg- og riggområde skal settes i stand og tilbakeføres til opprinnelig bruk / permanent reguleringsformål, senest ett år etter ferdigstillelse av veganlegget.

Anleggsperioden
Trærne i lindealléen inn mot Ottarsrud gård, nord for ny fv.152, eikene langs Skanseveien og annen veletablert trevegetasjon inntil anleggsområde, skal sikres i anleggsperioden slik at de ikke blir påført skader i forbindelse med etablering av ny veg.

Det skal gjennomføres erosjonsforebyggende tiltak i anleggsperioden for å hindre skade på omkringliggende areal.

Det skal tilrettelegges for trafikksikker ferdsel for myke trafikanter under hele anleggsperioden.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN FOR **«HEER (DEL AV OTTARSRUD)»** **FROGN KOMMUNE**		Plan nr. **063-0100**	**Gnr. 63 bnr 243**
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Mindre vesentlige endringer/Mindre endringer:			
Justering av formålsgrense 63/243 og 63/285	Pu-0087/04	25.08.2004	Kb
Justert gangvei til Heer Skole	Br-240/76	08.12.1976	
Bygningsrådssak–Endring av boligtype for del av Heer terrasse	Br-310/69	07.11.69	
Friareal endret til boligformål gnr. 63 bnr. 301, 308, 309 og 310	Br-3/69	08.01.1969	
Endring av bestemmelsenes § 8 vedr. innhegning/gjerde	Ks-85/67	15.12.1967	
Stadfestet av kommunal- og arbeidsdepartementet	**Brev**	**24.09.1964**	
Kommunestyrets vedtak:	**55/64**	**29.04.1964**	
3. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker jfr br-brev dat 09.04.64	F-145/64		
Offentlig ettersyn fra 14.03.64 til 31.03.64			
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	42/64	10.03.64	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

§1
Husene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planene.

§2
Bebyggelsen skal være åpen , villamessig.

§3
Våningshusene på parsellene 1 til og med 17, og 111 til og med 115 kan oppføres som rekke- eller kjedehus i inntil 2 etasjer.
Våningshusene på parsellene 21 til og med 150 kan oppføres som kjedehus i inntil 1 etasje.
Våningshusene på parsellene 153 til og med 169 kan oppføres i 1 etasjes med eventuell kjelleretasje overensstemmende med vedtekt til bygningslovens § 104.

§4
Bebyggelsen kan i sin helhet utføres i tre.

§5
Garasjer eller carport legges arkitektonisk i forhold til husene, og plassering angis samtidig med byggeanmeldelsen for våningshusene.

§6
Hus eller garasjer må ikke oppføres nærmere midten av veg enn vist på planen.

§7
Bygningene skal ha flate tak.

§8
«Som innhegning kan nyttes inntil 80 cm høyt flettverksgjerde med vinkeljern i overkant, lavt steingjerde eller levende hegn. Gjerde av trevirke eller andre materialer kan bare nyttes når hele husrekker velger samme type gjerde.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

Før gjerde mot veg oppsettes, må terrenget planeres etter bygningsrådets nærmere bestemmelser og utstikking.»

§9
Husfarge godkjennes av bygningsrådet.

§10
Ingen tomt må beplantes med trær som virker sjenerende for nabo eller hindrer oversikten i vegkryss.

§11
På de regulerte friarealer kan med bygningsrådets tillatelse oppføres nødvendige mindre bebyggelse eller anlegg for utnyttelsen av friarealene, som barnehage og lignende.

§12
Transformatorstasjoner kan oppføres på steder bygningsrådet bestemmer. De skal plasseres slik at de virker minst mulig skjemmende for strøket. Hvor det er mulig skal de plasseres inn i terrenget.

§13
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§14
Fra foranstående vedtektsbestemmelser kan bygningsrådet når særlige grunner taler for det tillate mindre unntak innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Frogn.

Utskriftsdato: 03.12.2025

Frogn kommune

Adresse: Postboks 10, 1441 DRØBAK

Telefon: 64 90 60 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Frogn kommune

Kommunenr.	3214	**Gårdsnr.**	63	**Bruksnr.**	300	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Heerveien 11J, 1445 DRØBAK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
68744275	18594	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	3833

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heerveien 11J	U0102	63/300	27	1	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FRIBERG YLVA HEYN 111099*****	Eiendomsrett 1/1	Heerveien 11J 1445	Bosatt

Vegadresse: Heerveien 11 J

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1445 DRØBAK	Kirkesogn	02090303 DRØBAK OG FROGN
Grunnkrets	304 Ottarsrud	Tettsted	531 Drøbak
Valgkrets	9 Dyrløkke		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	149260633		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	03.10.1973

1: Bygning 149260633: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 03.10.1973

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5290
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5290
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1560
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	62

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Midlertidig brukstillatelse	03.10.1973	09.10.2020

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	16	1310	0	1310	0	0	0
H02	16	1310	0	1310	0	0	0
H01	16	1310	0	1310	0	0	0
U01	14	1360	0	1360	0	0	0

Borettslag

Navn	BJERKELUND BORETTSLAG	Org.nr	954797546
Adresse	Postboks 313, 1401 SKI	Ant. andeler	15

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	63/300	17017.9	

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bjerklund - parsell av Heer		63	300	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	boligblokk	25/11-70-19/4-72	dato 27/1-71 19/6-72	sak 17/71-162/71

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Drøbak Boligbyggelag	1440 Drøbak	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Dr. Per Qvams ark.kontor	Universitetsgt. 14, Oslo 1	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Thv. Andresen,	Nordby, 1400 Ski	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Dette arbeid må være fullført innen

Drøbak den 3. okt. 1973

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggeløyvemyndighet

☐

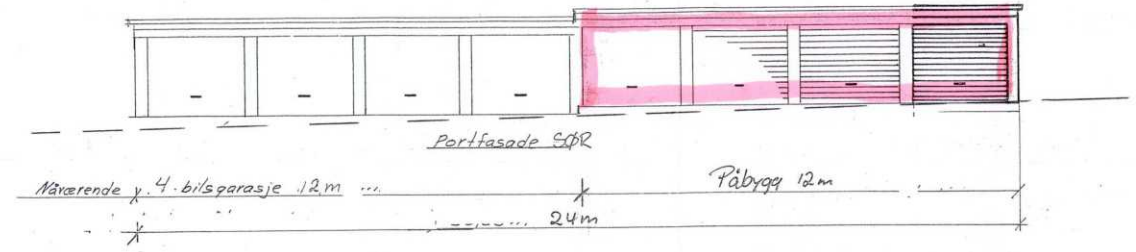
☐

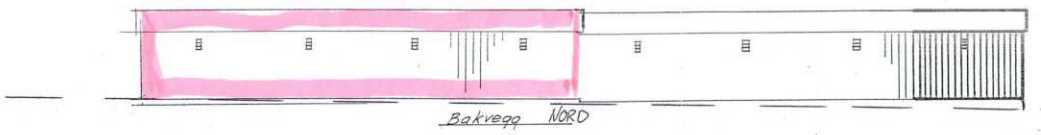
☐

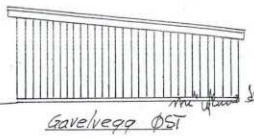
bygningssjef A. S. Lande

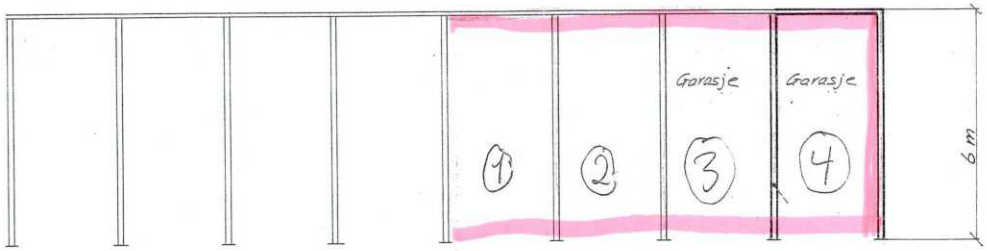
Etterstrykk forbudt.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirk. Andvord. Bl. 67.







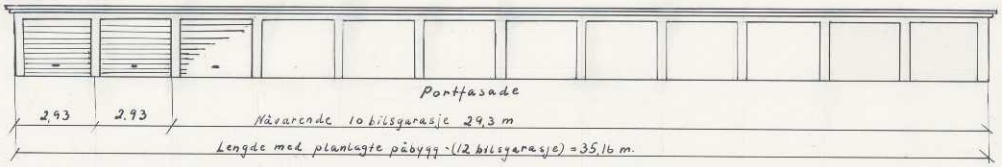


Plan

FROGN KOMMUNE
Tegning som inngår i grunnlag for
- godkjenning dd. 03/01/04
- regi/ansvarsrett nr.
Dato 31.10.03 Sign. AMB

BJERKLUND BOLETTSLAG
GARASJER 4 STK PLASSER
GNR 63 BNR 300
1:100

Mesterbygg Follo AS
Svartdalsveien 9
1540 Vestby

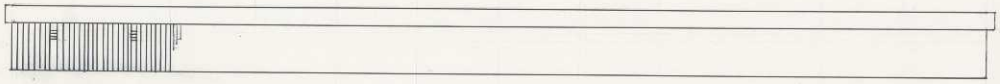


Portfasade

2.93 2.93 Nåværende 10 bilsgarasje 29,3 m

Avstand til mitten av Heerreien 17 m.

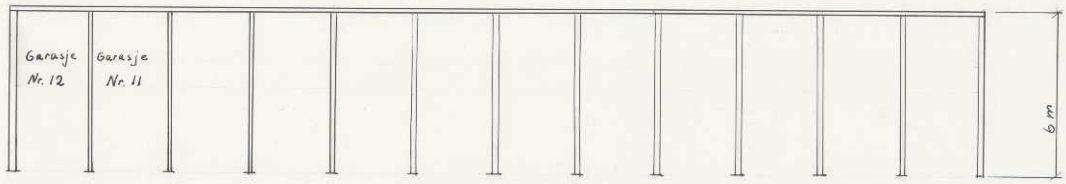
Lengde med planlagte påbygg - (12 bilsgarasje) = 35,16 m.



Bakvegg



Gavelvegg

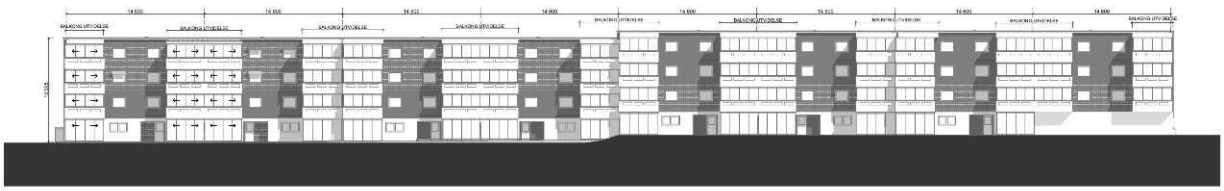


Plan

Jnr. 1871/82 16/6-82
Godkjendt søknad
om byggingen
Drøbak

Målestokk 1:100	
Ø. L. Bjerkelund borettslag Påbygg på 10 bilsgarasje	BBL 26582

E5



FASADE VEST 1:400



FASADE ØST 1:400



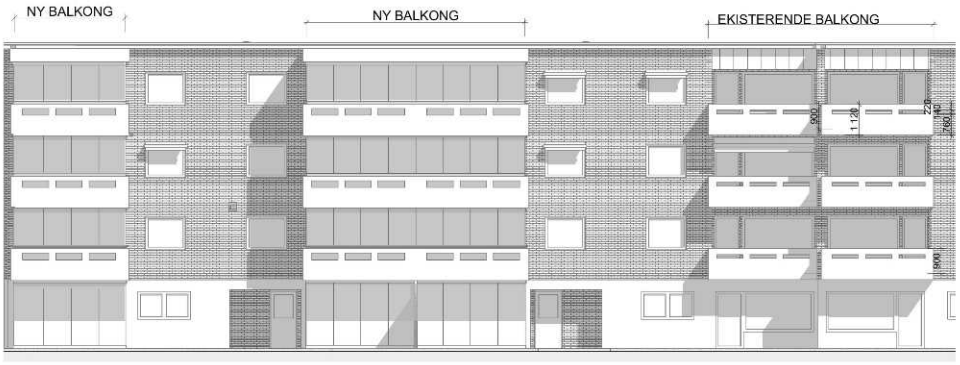
FASADE SYD 1:400



FASADE NORD 1:400

PROSJEKT: BJERKELUND BALKONG-REHABILITERING	BYGGHERRE: BJERKLUND BRL			OSTRE LINJE ARKITEKTUR LANDSKAP	
	Adresse: HEERVEIEN 11, DRØBAK			Arkitekter MNAL/NPA Stasjonsmester Frosts gate 14, 1830 Askim Telefon: 69 88 84 10 E-mail: post@ostrelinje.no Foretaksregister: 882 970 232 MVA	
KATEGORI:	TEGNING: Fasader ny				
SAK NR: 2051	TEGNET AV: RG	KONTR: DE	DATO: 13.01.2021	MÅL:	TEGN. NR.: A40-02-E5

F4



FASADE 1:50

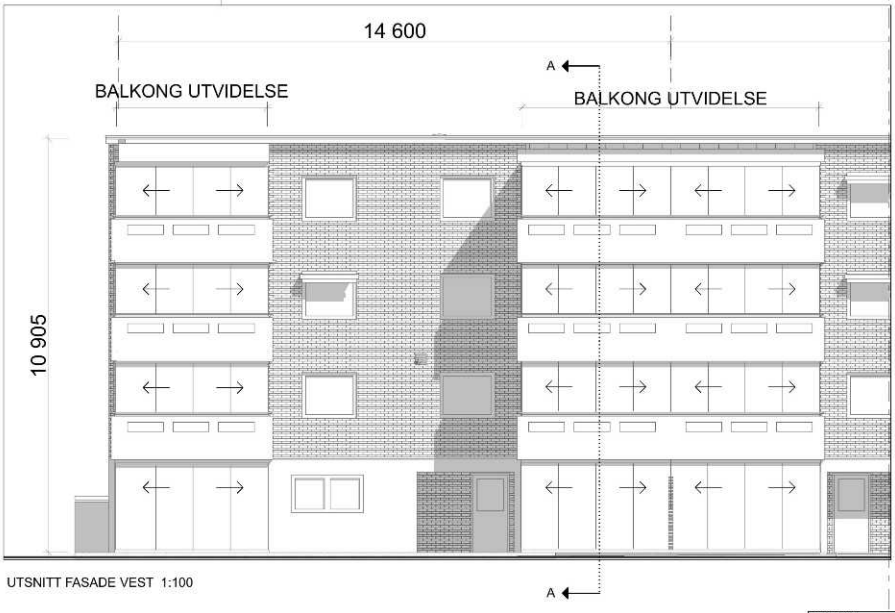


PROSJEKT: BJERKELUND BALKONG-REHABILITERING	BYGGHERRE: BJERKLUND BRL				OSTRE LINJE ARKITEKTUR LANDSKAP
	Adresse: HEERVEIEN 11, DRØBAK				Arkitekter MNAL/NPA Stasjonsmester Frosts gate 14, 1830 Askim Telefon: 69 88 84 10 E-mail: post@ostrelinje.no Foretaksregister: 882 970 233 MVA
KATEGORI:	TEGNING: FASADE				
SAK NR: 2051	TEGNET AV: RG	KONTR: DE	DATO: 13.01.2021	MÅL: 1: 50	TEGN. NR.: A30-04-F4

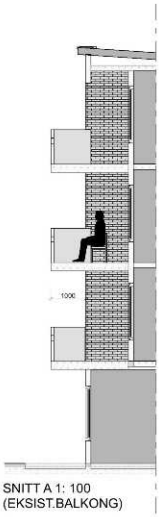
E3



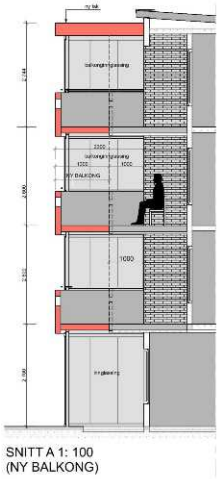
FASADE VEST 1:400



UTSNITT FASADE VEST 1:100



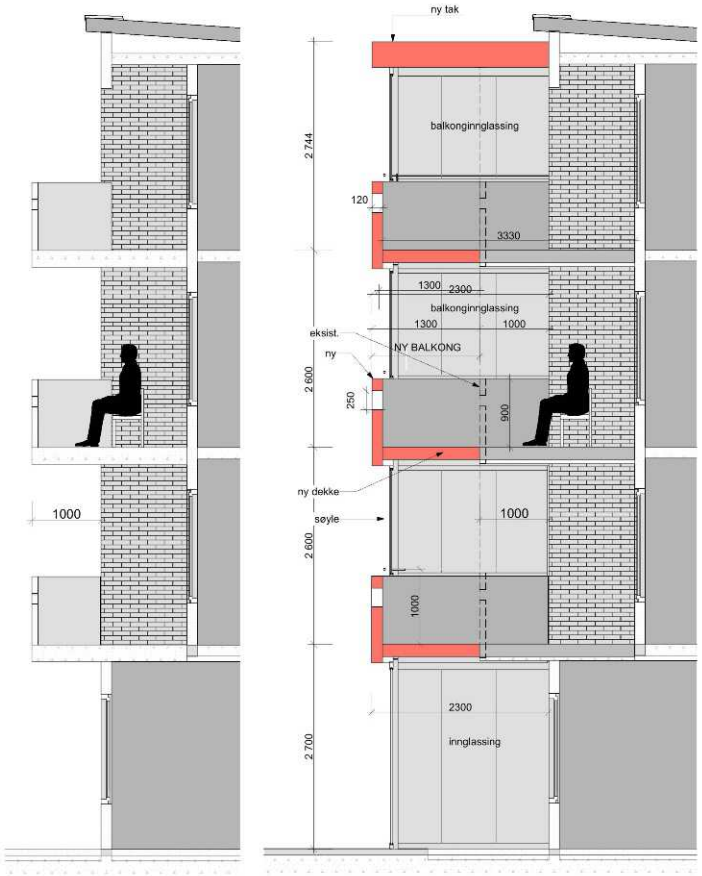
SNITT A 1: 100
(EKSIST.BALKONG)



SNITT A 1: 100
(NY BALKONG)

PROSJEKT: BJERKELUND BALKONG-REHABILITERING	BYGGHERRE: BJERKLUND BRL				OSTRE LINJE ARKITEKTUR LANDSKAP
	Adresse: HEERVEIEN 11, DRØBAK				Arkitekter MNAL/NPA Stasjonsmester Frosts gate 14, 1830 Askim Telefon: 69 88 84 10 E-mail: post@ostrelinje.no Foretaksregister: 882 970 232 MVA
KATEGORI:	TEGNING: Snitt A 1:100				
SAK NR: 2051	TEGNET AV: RG	KONTR: DE	DATO: 13.01.2021	MÅL:	TEGN. NR.: A20-03-E3

F3



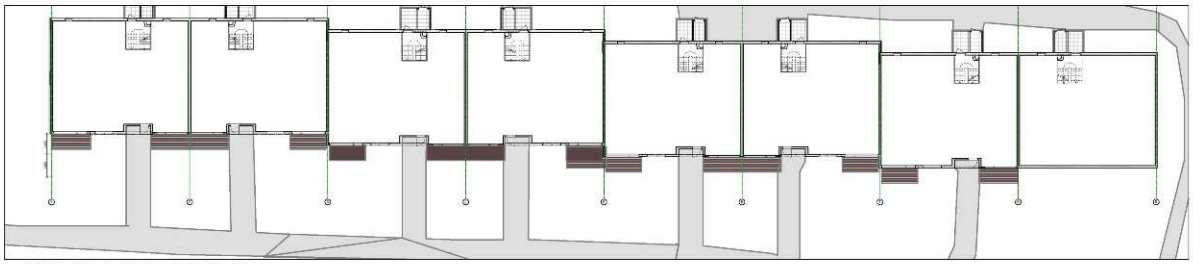
EKSISTERENDE BALKONG 1:50

NY BALKONG 1:50

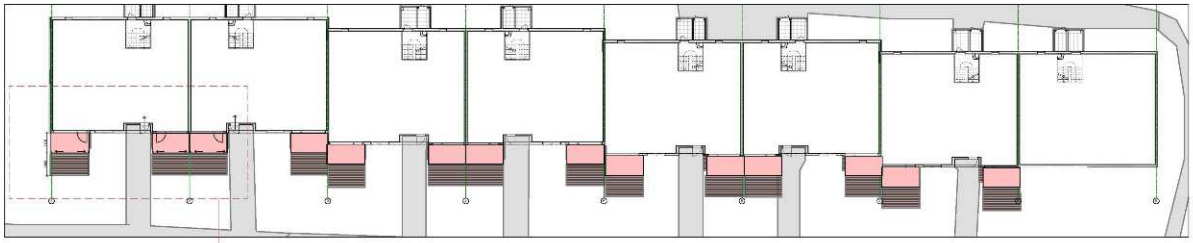


PROSJEKT: BJERKELUND BALKONG-REHABILITERING	BYGGHERRE: BJERKLUND BRL			OSTRE LINJE ARKITEKTUR LANDSKAP	
	Adresse: HEERVEIEN 11, DRØBAK			Arkitekter MNAL/NPA Stasjonsmester Frosts gate14, 1830 Askim Telefon: 69 88 84 10 E-mail: post@ostrelinje.no Foretaksregister: 882 970 232 MVA	
KATEGORI:	TEGNING: SNITT 1: 50				
SAK NR: 2051	TEGNET AV: RG	KONTR: DE	DATO: 13.01.2021	MÅL: 1: 50	TEGN. NR.: A30-03-F3

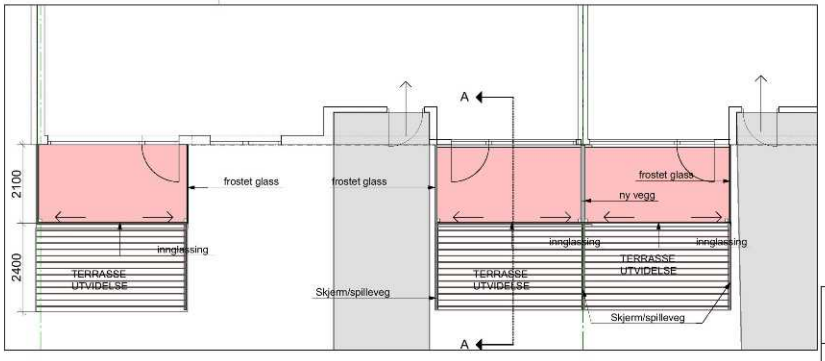
E1



PLAN 1 ETG. 1: 400 (EKSISTERENDE)

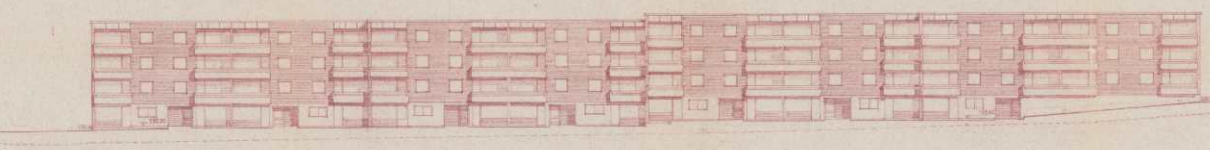


PLAN 1 ETG. 1: 400 (NY)

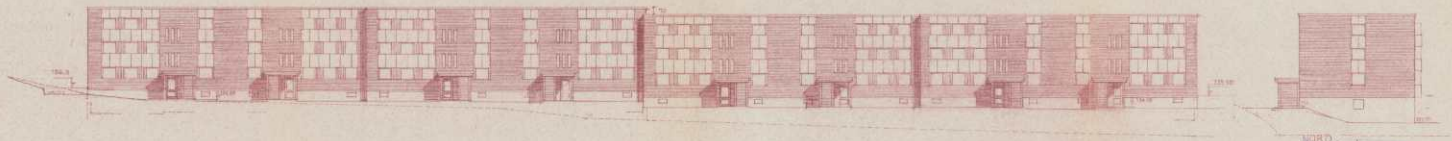


PLAN UTSNITT 1 ETG. 1: 100

PROSJEKT: BJERKELUND BALKONG-REHABILITERING	BYGGHERRE: BJERKLUND BRL				OSTRE LINJE ARKITEKTUR LANDSKAP
	Adresse: HEERVEIEN 11, DRØBAK				Arkitekter MNAL/NPA Stasjonsmester Frosts gate 14, 1830 Askim Telefon: 69 88 84 10 E-mail: post@ostrelinje.no Foretaksregister: 882 970 232 MVA
KATEGORI:	TEGNING: Plan 1. Etasje				
SAK NR: 2051	TEGNET AV: RG	KONTR: DE	DATO: 13.01.2021	MÅL:	TEGN. NR.: A20-01-E1

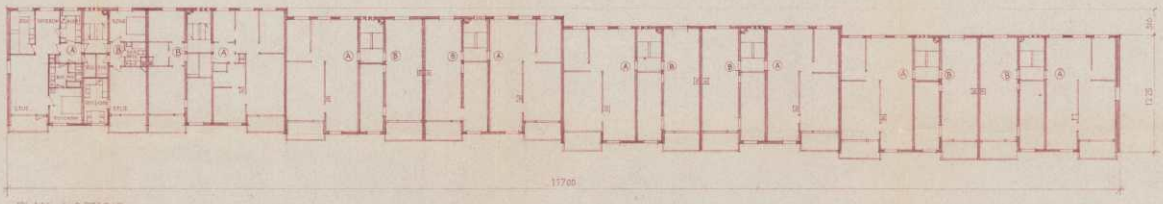


VEST

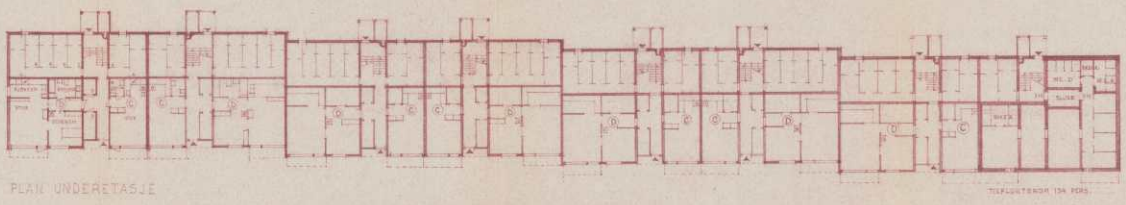


MOTTATT
Jan. 12/12
Godkjendt tegning
Frogn bygningsråd
Drøbak

DRØBAK BBL BJERKELUND BRL HEER, FROGN	BOLIGBLOKK FASADER	A1 1:200
PEER QVAMS ARKITEKTKONTOR ARKITEKTER: MNAL - PEER QVAM - CHR. DOKKUD - GRETE - MJØSET	SISTE REV. A	202



PLAN 1-3 ETASJE



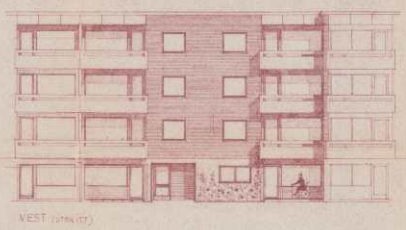
PLAN UNDERETASJE

Inn. 1972
Godkjendt tegning
Frogn byggningsråd
Drøbak

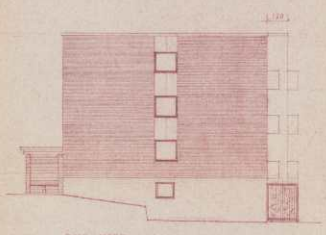
DRØBAK BBL SJÆRKEUND BRL HEEP FROGN	BOLIGBLOKK ETASJEPLANER OVERSIKTSPLAN	A M. 1:200	201
PEER QVAMS ARKITEKTKONTOR ARKITEKTER MNAL PEER QVAM · CHR. DORAUD · GERTE MJØSET		DATO NOV. A	



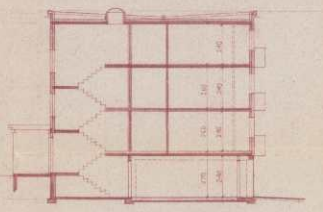
ØST (MOTNITT)



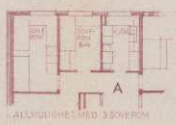
VEST (UTNITT)



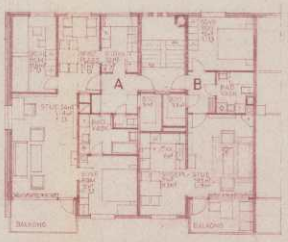
GAVL NORD



SNITT



1 LEILIGHET MED 3 SOVEROM



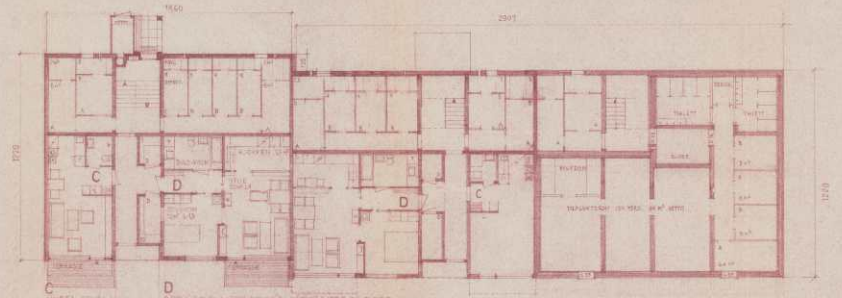
A

3RØ ROM, RIMELIG AREAL

B

2 ROM SOM I BEBEBO

LEILIGHETSPLANER 1-3 ETASJE



C

HYBEL 27 M²

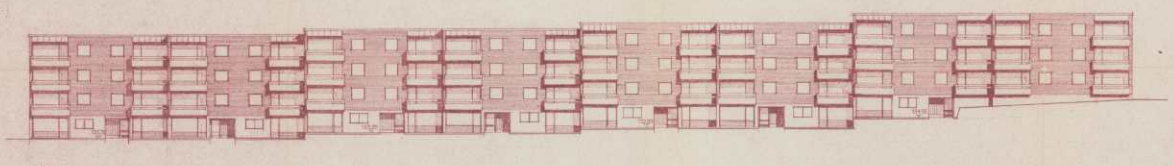
D

2 ROM SOMPLA FOR ROLIGE NABOSKAPSKVELDER OG DORE

LEILIGHETSPLANER BOGEFRI I UNDERETASJE

Jan. 1/3/74
Godkjendt teknisk
Frogn bygningsråd
Drøbak

DRØBAK BEL. GNR 69 BNR 100 PEER QVAM	BOLIGBLOKK PLANER, SNITTERISSER	M. 1:100	TEGN. NR. 7012
PEER QVAMS ARKITEKTKONTOR ARKITEKTER MNAL. PEER QVAM / CHR. BOARUD-GRETTE MNAL.			TEGNING 101



VEST



SYD



ØST



VEST

Jan. 17/71
Godkjent tegning
Frogn byggenemnd
Drøbak

DRØBAK BBL
GNR 63 BNR 300
HEER FROGN

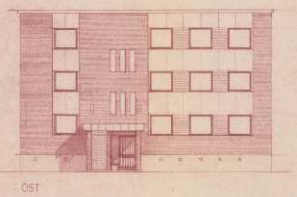
BOLIGBLOKK
FASADER

PEER QVAMS ARKITEKTKONTOR
ARKITEKTER MNAL · PEER QVAM · CHR. DOKKUD · GERTE MØRSET

1:200

SAK 7012

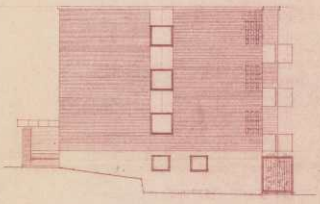
TEGN.NR. 203



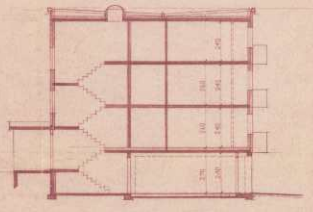
ØST



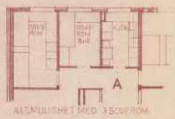
VEST.



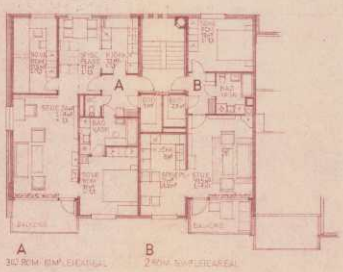
GAVL



SNITT



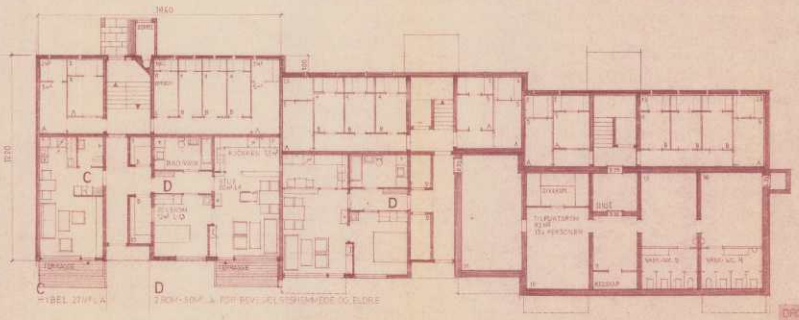
ALTERNATIVT MED 3 SOVEROM



A
3(4) ROM - 69M² BRUKSAREAL

B
2 ROM - 50M² BRUKSAREAL

LEILIGHETSPLANER 1-3 ETASJE



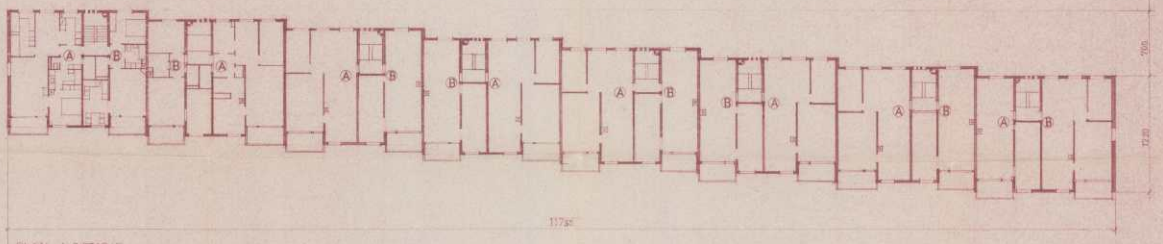
C
1 REL. 27M² P.A.

D
2 ROM - 50M² P.A. FOR REVALIDERINGSHJEMMEDE OG ELDRE

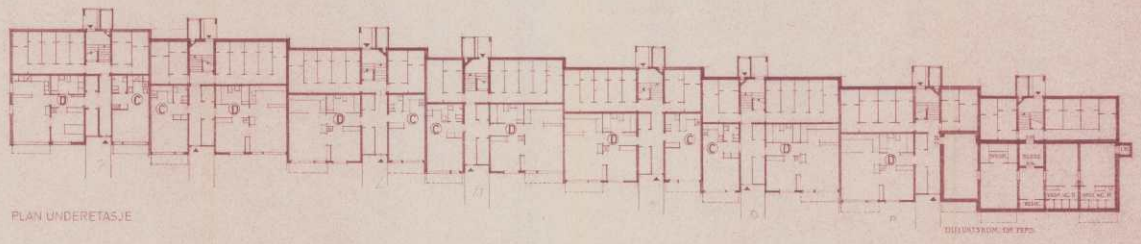
LEILIGHETSPLANER SODER MV. I UNDERETASJE

Jnr. 17471
Godkjendt fremtug
Bygn bygn
Drebr.

OPPDRAG: EBL GNR 65 BNR 200 HEER, ØRDAL	BOLIGBLOKK PLANER, SNITT, FASADER	M 1:100	Nr. 7012
PEER ØVAMS ARKITEKTKONTOR		DATO	TEGNING 102



PLAN 1-3 ETASJE



PLAN UNDERETASJE

DROBAK BBL
SNR 84 BNR 280
HYER PROSJ.

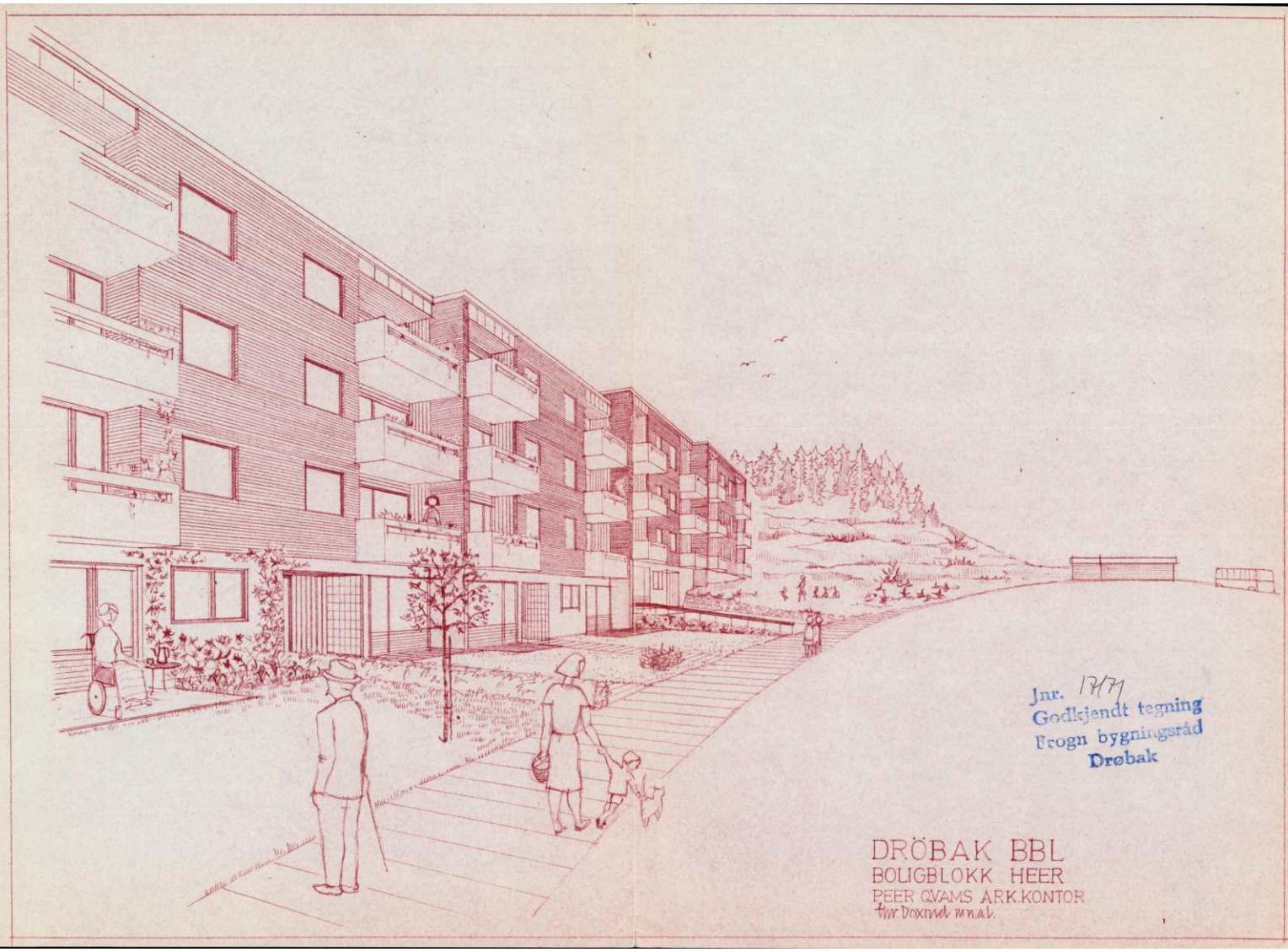
BOLIGBLOKK
PLANER

PEER QVAM S ARKITEKTKONTOR

ARKITEKTER MNAL · PEER QVAM · CHR. DOKKRUD · GRETE MUNDAL

TEGN NR 7012

TEGNNR 202



Jnr. 1777
Godkjendt tegning
Frogn bygningsråd
Drøbak

DRÖBAK BBL
BOLIGBLOKK HEER
PEER GVAMS ARK.KONTOR
thv. Doxrud m.n.l.

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:
Heerveien 11J, 1445 Heer
Gnr. 63, Bnr. 300, andelsnr. 2 i BJERKELUND BORETTSLAG, Frogn kommune.

Oppdragsnummer:
309251158

Meglerforetak: PrivatMegleren Ski-Ås

Saksbehandler: Benjamin Schrøder

Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 930 83 384

E-post: benjamin.schroder@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.
