

aktiv.

Refstadsvingen 11, 0589 OSLO

Attraktiv 3-roms leilighet i 2. etasje med balkong på 7 kvm med utsyn mot grøntarealer - Ingen dok.avgift.



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Kristoffer Stormfelt

Mobil 976 09 113

E-post kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA. TLF. 917 14 855

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 749 000,-
Fellesgjeld: Kr 351 538,-
Omkostn.: Kr 9 371,-
Total ink omk.: Kr 5 109 909,-
Felleskostn.: Kr 6 112,-
Selger: Anjali Manohar Pawar

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 69/74 kvm
Tomtstr.: 29779 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 85, bnr. 173
Andelsnr.: 47
Oppdragsnr.: 1115260026

Attraktiv 3-roms leilighet i 2. etasje med balkong på 7 kvm med utsyn mot grøntarealer - Ingen

Velkommen til Refstadsvingen 11 presentert av Eiendomsmegler Kristoffer Stormfelt v/Aktiv!

Innbydende og romslig 3-roms leilighet beliggende 2. etasje. Leiligheten har en funksjonell planløsning med entré, bad, separat kjøkken, lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, samt to soverom. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 7 kvm med flott utsyn.

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Bjerke i Oslo, like ved Bjerke Travbane. Her bor du sentralt med kort vei til marka, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

- Attraktiv boområde
- Internett, tv pakke og varmtvann ink.
- God planløsning
- Nærhet til marka
- Veldrevet borettslag
- Nærhet til kollektivt, butikker, skole og barnehager.
- Store fellesarealer
- Ingen dok.avgift



Innhold

| | |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Egenerklæring | 54 |
| Nabolagsprofil | 113 |
| Budskjema | 121 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 69 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 74 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm To kjellerboder.

2. etasje

BRA-i: 69 kvm Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eier disponerer 2 boder i kjelleretasje, nr. 213 på ca. 2 m² og bod nr. 213 på ca. 3 m².

Det foreligger ikke spesiell hjemmel for boden(e), da denne/disse ligger i et areal som er definert som fellesareal i laget. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden og lagt inn under areal

BRA-e. Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. 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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

29779 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har en felles eiertomt på 29 779 kvm. Fellesarealet er opparbeidet med gressplen, prydbusker, hekker, trær, benker, og asfalterte gangveier.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Bjerke i Oslo, i nærheten av Bjerke Travbane. Området har en sentral beliggenhet med kort vei til både biliv og flotte turmuligheter i Lillomarka.

I nærområdet finner du gode servicetilbud med dagligvarebutikker, treningssentre, kaféer og restauranter. For et bredere utvalg av shopping og serveringssteder er det kort vei til Storo Storsenter og Økern Portal.

Like i nærheten ligger også Bjerkedalen park, et populært rekreasjonsområde med turstier, lekeplasser og kafé. Området byr i tillegg på gode idrettstilbud ved Hasle-Løren IL og anleggene i Løren Idrettspark.

Kollektivtilbudet er godt, med hyppige bussavganger fra nærliggende holdeplasser samt T-bane fra Vollebekk. Dette gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Brobekk barnehage
- Barnehagenvår Sofus
- Bjerkedalen barnehage

Barne- og ungdomsskoler

- Årvoll skole
- Vollebekk skole
- Linderud skole
- Refstad skole

Videregående skoler

- Bjerke videregående skole
- Kuben videregående skole

Bygningssakkyndig

Bærum Takst og Eiendom AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1962.

Boligblokken er oppført i betong og murkonstruksjoner. Støpte trapper i fellesareal. Boligblokken er kledd utvendig med murpuss, og liggende panel, ved balkong. Etasjeskiller består av betongdekker. Boligblokken er fundamentert til faste masser. Flatt tak tekket med papp/membran/folie. Leiligheten har overflater av eldre dato, men baderom er pusset opp i 2016 i regi av borettslaget. Kjøkken med profilerte fronter fra ukjent år.

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med produksjonsår 2014. Slett entrédør fra ukjent år, merket med B30 og 35dB. Balkongdør med 2-lags glass merket med produksjonsår 2014.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 23.02.2026 av Bærum Takst og Eiendom med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

Innvendig - Overflater

- Det er påvist skader på overflater. Det registreres uferdige detaljer for gulv, vegger og listverk. For mer informasjon se side 8 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For mer informasjon se side 8 og 9 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Innvendige dører

- Det registreres slitasje på dører og karmen utover normal bruksslitasje. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

Våtrom - Etasje 2- Bad - Overflater vegger og himling

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det registreres bom i veggflis ved

nedre del av dusjvegg mot kjøkkenet. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

Kjøkken - Etasje 2- Kjøkken - Avtrekk

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. For mer informasjon se side 10 og 11 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TGIU:

Våtrom - Etasje 2 - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er ingen mulighet til å foreta hulltaking mot våtsone da denne treffer mot fellesarealer og er bygget opp av mur. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Borettslaget har sentralvarme. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Det har tidligere vært lekkasje under servant på badet samt ved bidetta hånddusj.

Forholdet ble utbedret umiddelbart etter at det ble oppdaget i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: AO Bygg Service Klevis Dhima

Beskrivelse av arbeidet: Bidetta hånddusj ble erstattet med en ny. Eksisterende silikonfuger rundt servanten ble fjernet og erstattet med nye. For å utbedre lekkasjen under servant ble den gamle bunnventilen erstattet med ny Celeste A706-H pop-up bunnventil.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Sans bygg

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Svar: Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Soveromsdøren til det ene soverommet har problemer med låsen. Slitasje på dørtersklene til soverommene.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Sans bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløp

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja

Det har tidligere vært lekkasje fra radiatorkranene. Feilen ble utbedret i regi av borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Ekeberg varme & sanitær AS

Beskrivelse av arbeidet: Radiatorkranene ble skiftet i regi av borettslaget.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Svar: Ja

Det hender at sikringen går på kjøkkenet ved bruk av flere elektriske komponenter samtidig.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: AO Bygg Service Klevis Dhima

Beskrivelse av arbeidet: Lampene på kjøkkenet og dimmerbryteren på ett av soverommene ble byttet.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja

Det har forekommet isdannelse inne i kjøleskapet. Dette antas å skyldes fukt/lekkasje. Forholdet var til stede ved overtakelse av boligen fra forrige eier og ble opplyst på overtakelsesdagen.

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 69 kvm

BRA-i:

Leilighet:

2. etasje 69 kvm: Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

BRA-e:

Leilighet:

-1. etasje 5 kvm: To kjellerboder.

Åpent areal:

Leilighet:

2. etasje 7 kvm: Balkong.

Eier disponerer 2 boder i kjelleretasjen, på ca. 2 m² og ca. 3 m². Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

Standard

Innbydende og romslig 3-roms leilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten har en funksjonell planløsning med entré, bad, separat kjøkken, lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, samt to soverom. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 7 kvm med flott utsyn.

Det er gode solforhold hele dagen fra begge sider av leiligheten da man får morgensol på kjøkkensiden og kveldssol på balkongsiden.

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Bjerke i Oslo, like ved Bjerke Travbane. Her bor du sentralt med kort vei til marka, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

- Attraktiv boområde
- Internett, tv pakke og varmtvann ink.
- God planløsning
- Nærhet til marka
- Veldrevet borettslag
- Nærhet til kollektivt, butikker, skole og barnehager.
- Store fellesarealer
- Ingen dok.avgift

Entré:

Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, med praktisk planløsning som gir tilgang til leilighetens øvrige rom.

Stue:

Lys stue som gir en romslig og sosial planløsning. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Rommet gir gode muligheter for varierte innredningsløsninger. Fra stuen er det utgang til en balkong på 7 kvm.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra ukjent år med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Det er opplegg for kjøl/frys, stekeovn og oppvaskmaskin.

Bad:

Baderom rehabilitert i 2016 i regi av borettslaget. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdører og dusjgarnityr, vegghengt toalett samt baderomsinnredning med skuffer, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varmekabler.

Soverom:

Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng, garderobe og nattbord. Det andre soverommet kan benyttes som gjesterom, kontor eller barnerom - alt etter behov!

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

TV medfølger.

Parkering

Parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. Plassene leies ut etter venteliste og må sies opp separat til styret. Borettslaget disponerer 100 parkeringsplasser, alle med mulighet for elbillader. Leie for parkeringsplass er kr 300 per måned. For øvrig er det gateparkering i området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 2984956

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via vannbåren varme til radiatorer fra felles anlegg. Elektriske varmekabler på bad. Felles varmtvann for bygget i følge eier.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen

(målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 749 000

Omkostninger kjøper

4 749 000 (Prisantydning)

351 538 (Andel av fellesgjeld)

5 100 538 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 371 (Omkostninger totalt)

18 271 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 071 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 109 909 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 118 809 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 121 609 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om eiendomsskatt

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Bunnfradraget i Oslo er i 2026 på inntil 4,9 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 282 934 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 131 734 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene er kr 6 112,- pr. mnd. og inkluderer: Internett og Tv pakke, varmtvann, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, nedbetaling av felles lån og renter m.m.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter.

Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning fra og med forbruket for juli 2025. Kostnader knyttet til varmt tappevann og kaldt forbruksvann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk.

Styreleder opplyser per 10.02.2026 at borettslaget i dag benytter Telia som leverandør av TV og internett. Avtalen er imidlertid ute på anbud, og leverandør kan derfor bli endret fra 01.09 ved ny avtaleperiode.

Ifølge nåværende eier har boligen et gjennomsnittlig årlig strømforbruk på ca. kr 6 521,- per år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 112

Andel Fellesgjeld

Kr 351 538

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

- Bank: Husbanken

Lånenr.: 11498722

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,16%
Restsaldo 36 581 124,00,-
Innfrielsesdato: 01.06.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

- Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207930296
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 67 997 867,00,-
Innfrielsesdato: 28.02.2045
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andel fellesformue

Kr 27 749

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjerke Borettslag

Organisasjonsnummer

948183382

Andelsnummer

47

Om borettslaget

Bjerke Borettslag består av 5 høyblokker à 12 etasjer og en langblokk med 4 etasjer med til sammen 304 leiligheter. Området ligger mellom Trondheimsveien, Refstadsvingen og Refstadveien. Forretningsfører er Obos. Dugnad må påregnes.

Styreleder opplyste den 10.02.2026 at det er planlagt en økning i andel fellesgjeld som følge av et vedtatt og godkjent varmeprosjekt. Investeringen er forventet å gi reduserte løpende kostnader, noe som vil medføre lavere felleskostnader over tid. Som følge av finansieringen av tiltaket vil imidlertid fellesgjelden øke. Økningen er estimert til ca. kr

50 000–60 000 for den aktuelle andelen.

Borettslaget har felles vaskeri som beboerne kan benytte. Kontakt styret for ytterligere informasjon.

For ytterligere informasjon, se Årsmøte 2025 vedtekter og husordensregler i salgsoppgaven.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det forkjøpsrett på lagets andeler.

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

De beboere som ønsker det, kan anskaffe hund. Betingelsene for dette er at

borettslagets skjema for dyrehold undertegnes.

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

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

Mindre dyr (fugler o.l.) som holdes "innenfor" leiligheten og ikke på annen måte er til sjenanse for naboene, kan anskaffes og holdes uten godkjenning. Se borettslagets husordensregler for nærmere informasjon, eller kontakt styret ved tvil.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 85, bruksnummer 173 i Oslo kommune. Andelsnr. 47 i Bjerke Borettslag med orgnr. 948183382

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

Det er pt. ikke tinglyste servitutter på borettslagets eiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 28.02.1964, ferdigattest på endring/ reparasjon av bygningstekniske installasjoner datert 16.08.2016, ferdigattest på oppføring av bygningstekniske installasjoner datert 08.11.2007 og ferdigattest på balkonger datert 09.05.2007. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspåtliggende tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.02.1964.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal og felles privat vei med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn (29 779 kvm) i henhold til reguleringsplan S-981 datert 12.06.1962 med tilhørende bestemmelser:

- Formål: Bolig m.tilh.anlegg i henhold til reguleringsplan S-923 datert 07.07.1961.
- Formål: Fortau, frisikt, frisiktlinje, gang-/sykkelveg i henhold til reguleringsplan S-4583 datert 15.06.2011.

Kommuneplan:

Oslo kommune sin kommuneplan 2015–2030 inneholder overordnede mål for hvordan byen skal utvikles, samt juridisk bindende bestemmelser for arealbruk. Den fastsetter strategier for boligbygging, næringsutvikling, transport, miljø og vern av grøntområder, og angir hva ulike områder i Oslo kan brukes til. Planen legger dermed rammene for reguleringsplaner og byggesaker fram mot 2030. Informasjon om kommuneplanen finner du på: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

Pågående plansaker:

- Saksnr. 202315585 - Refstadveien - Tilrettelegging for kollektiv og gang-sykkelvei.
- Saksnr. 201915380 - Attivo Bolig Bjerke AS vil gjøre området mer fleksibelt og utvikle det med nye bygg og flere typer virksomhet enn det som er tillatt i dag.
- Saksnr. 202213772 - Refstadveien 15 - Utvikling med bolig, næring og trav.
- Saksnr. 202521317 - Det er planlagt oppføring av en ny flerbrukshall i tilknytning til Refstad skole.

Pågående byggesaker:

- Saksnr. 202507715 - Refstadsvingen 9 - 23 - Søknad om dispensasjon fra avstand til vei - Nedgravd avfallsløsning.
- Saksnr. 202508137 - Refstadsvingen 3 - innglassing av balkonger.
- Saksnr. 202514377 - Refstadveien 102 - 110 - Oppføring av boligblokk og underjordisk garasje med bilheis.
- Saksnr. 202523055 - Brobekkveien 9 A - sammenslåing av tomannsbolig til enebolig,

tilbygg, fasadeendringer, riving av garasje og etablering av parkeringsplass.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25 000,- oppgjørshonorar kr 7 500,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Marius Stormfelt
Fagansvarlig/Partner/Eiendomsmegler
marius.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 917 14 855

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

15.04.2026

Romslig stue



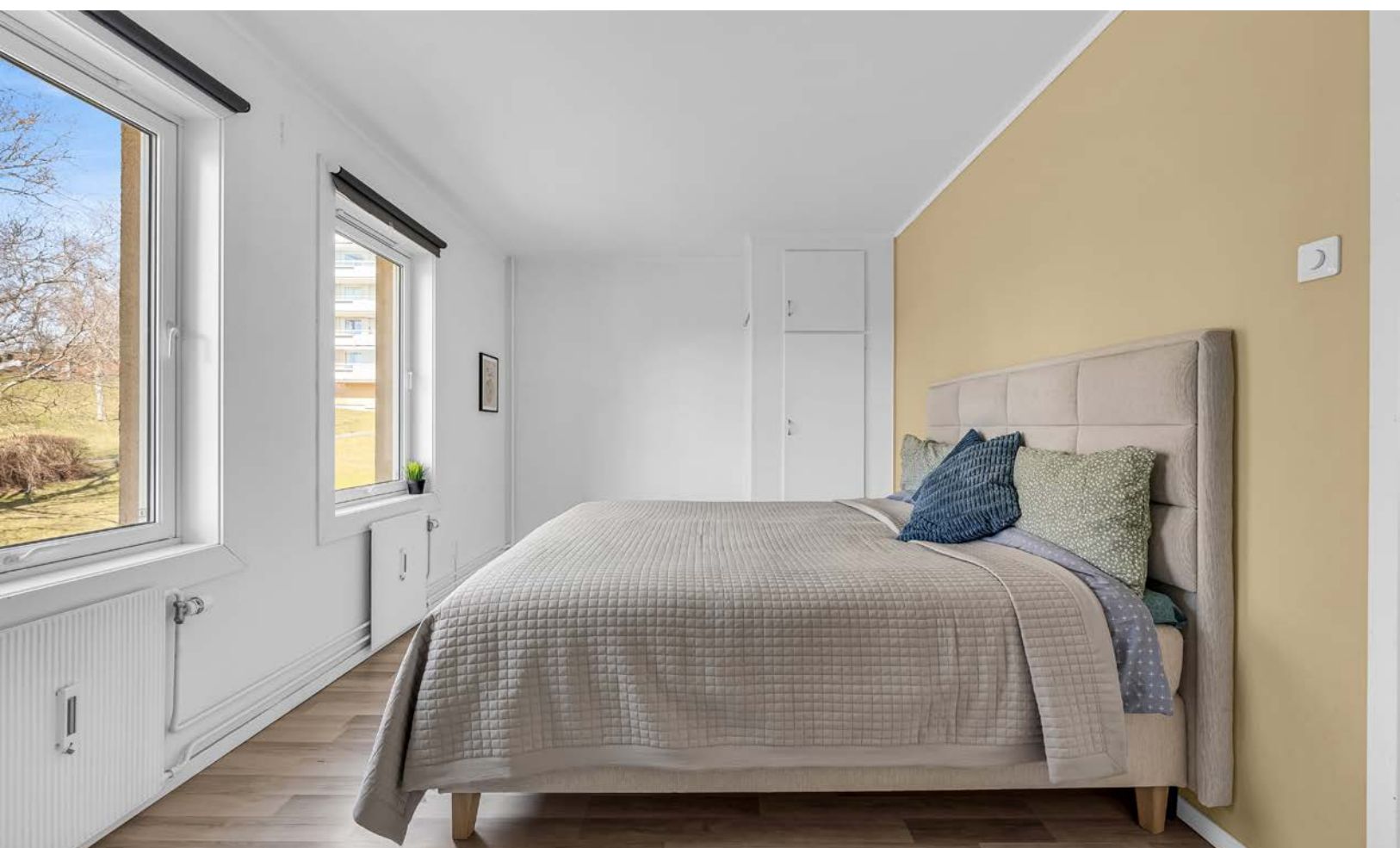
**Et stort og funksjonelt
kjøkken**



Bad

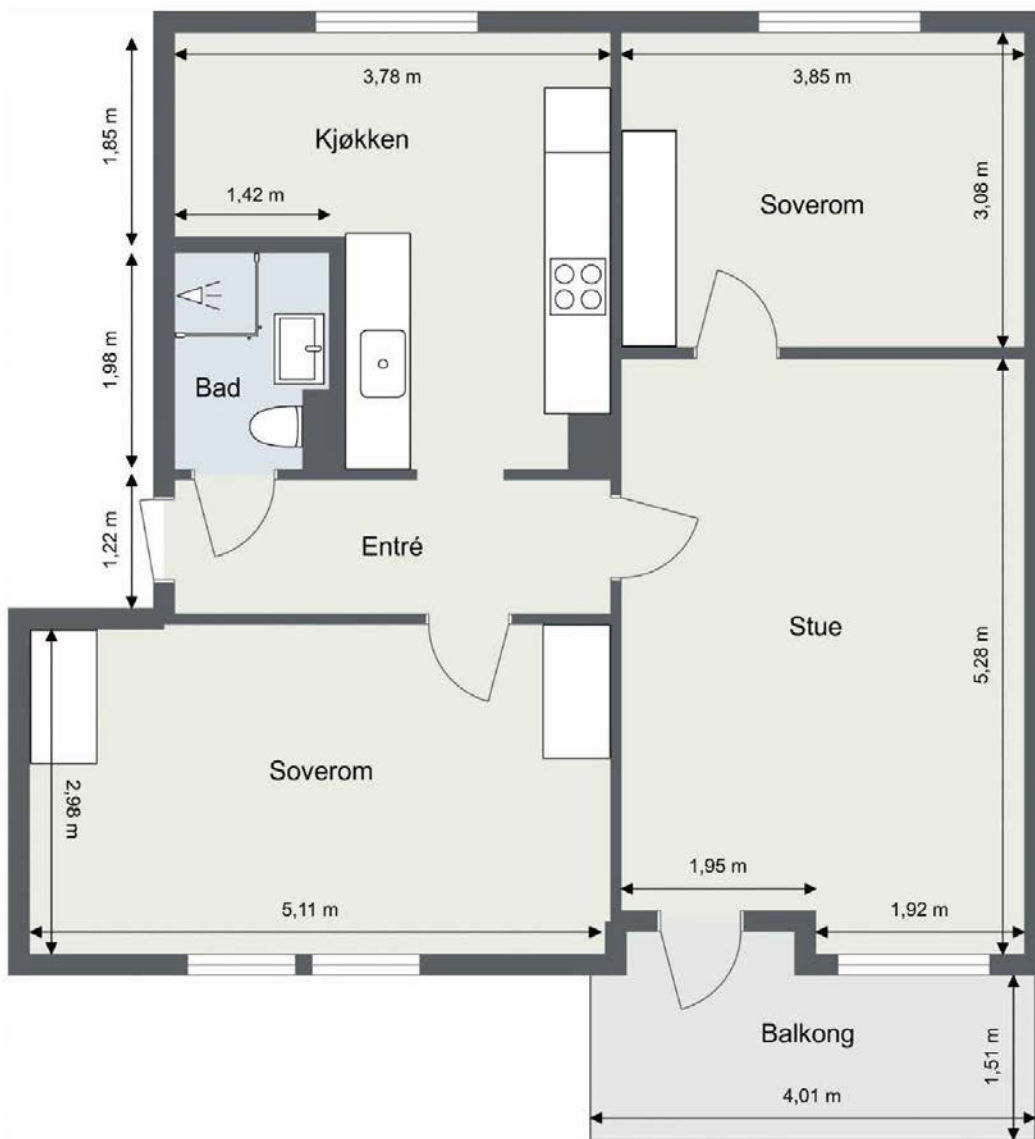


**Leiligheten har 2
soverom**





Vedlegg



Borettslagsleilighet (i blokk)
Etasje 2

Refstadsvingen 11 , 0589 OSLO

Plantegningen er ikke måleverdig, og noe avvik kan forekomme.
Innredninger og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske
innredningen.
www.btakst-eiendom.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Refstadsvingen 11 , 0589 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 85, bnr. 173

 Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 22672-1008

Referansenummer: JP1683

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

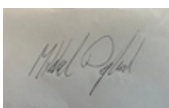
Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

Rapportansvarlig



Mikkel Degland
Uavhengig Takstingeniør
mikkel@btakst-eiendom.no
936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i betong og murkonstruksjoner. Støpte trapper i fellesareal. Boligblokken er kledd utvendig med murpuss, og liggende panel, ved balkong. Etasjeskiller består av betongdekker. Boligblokken er fundamentert til faste masser. Flatt tak teknet med papp/membran/folie. Leiligheten har overflater av eldre dato, men badrom er pusset opp i 2016 i regi av borettslaget. Kjøkken med profilerte fronter fra ukjent år.

Romhøyder:
Etasje 2: 2,26m - 2,50m.

Oppvarming:
Oppvarming via vannbåren varme til radiatorer fra felles anlegg. Elektriske varmekabler på bad. Felles varmtvann for bygget i følge eier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med produksjonsår 2014.

Slett entrédør fra ukjent år, merket med B30 og 35dB. .

Balkongdør med 2-lags glass merket med produksjonsår 2014.

Balkong med plasttrekker på gulv. Rekkverk av stål og glass.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv:
Laminatgulv og flislagt gulv.

Vegger:
Tapet og malte overflater på veggene fra ukjent år. Det registreres ujevnheter og noen uferdige detaljer.

Himling:
Malte slette overflater. Normal bruksslitasje.

Hvite innvendige profilerte dører med generell norman bruksslitasje fra byggeår. Dørene til soverom er av nyere dato, fra ukjent år.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Baderom fra 2016 i følge eier. Dusjhjørne med dører av glass og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og skuffeinredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.
Flislagt gulv med varme.
2stk sluk av plast med synlig banemembran klemt i klemring.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Profilerte fronter og benkeplate av laminert spon. Oppvaskum i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for kjøll / frys, stekeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra 2016 i

følge eier.
Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap med sprutdeksler og dør på baderommet.
Stengeventiler plassert i fordelerskap.
Avløpsrør av plast fra ukjent år og 2016 i følge eier.

Naturlig ventilert leilighet med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Borettslaget har sentralvarme.
Rom for sentralvarme er ikke befart.
Vannbåren varme til radiatorer fra felles anlegg. Ukjent årstall på anlegget. Det registreres eldre rør til radiatorer som har passert over halvparten av forventet levetid. Utbedringer av anlegget bør påregnes på sikt.

Sikringskap plassert i felles oppgang med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, benker, og asfalterte gangveier.

Rolig og barnevennlig område, kort vei til Årvoll senter, kollektiv trafikk, og skole.

Marka ligger ca 5 minutter unna med bil der det befinner seg skiløyper, turtereng og badevann videre opp fra Tonsenhagen. Tomten fremstår som planert tomt i noe skrånet terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er på befaringdagen ikke avdekket noen forhold i leiligheten som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Helse, miljø og sikkerhet for felles bygningsdeler er ikke vurdert.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

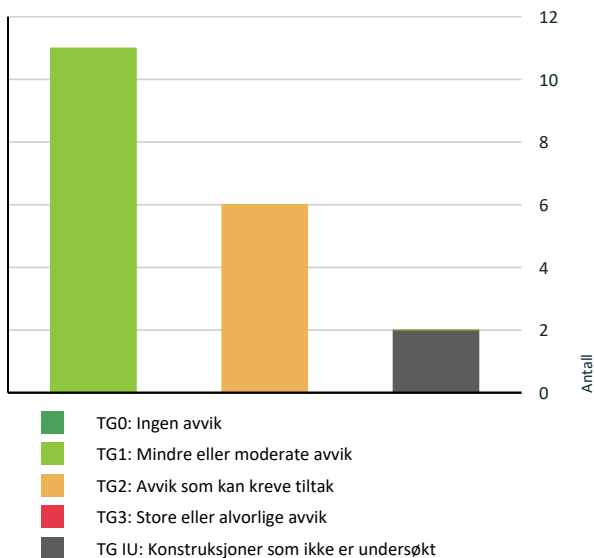
Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk. På tegninger fremkommer det ikke at balkong er bygget ut, men de innvendige romløsningene stemmer med originale tegninger. Balkongen er i dag etablert og i bruk i tråd med dagens bruk av leiligheten. Det er ingen synlige tegn til at utbyggingen er i strid med gjeldende regulering.

Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. En del konstruksjoner og bygningskomponenter er fra byggeåret og er i den stand man kan forvente alder tatt i betraktning, noe står for tur til å skiftes. Det vises for øvrig til beskrivelse med tilhørende intervaller for utskifting / vedlikehold som er en indikasjon på forventet behov for fornyelse. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Vegger, himling, gulv og innredninger sitt materiale ikke kan verifiseres uten fremlagt produktdokumentasjon eller destruktive inngrep i materialet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Kommentar

Anvendelse

Standard

Borettslagsleilighet (i blokk). Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Flere bygningsdeler fra byggeår, noe fra nyere tid med ukjent årstall. Det er foretatt rehabilitering av badet i 2016 i følge eier. Se nærmere beskrivelser i rapport.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags glass merket med produksjonsår 2014.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer med glass er 40 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Slett entrédør fra ukjent år, merket med B30 og 35dB. .
Balkongdør med 2-lags glass merket med produksjonsår 2014.

Dører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Forventet levetid for ytterdører med glass er 40 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med plasttrapper på gulv. Rekkverk av stål og glass.
Høyde på rekkverk er målt til 1,16m.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Laminatgulv og flislagt gulv. Det er ikke avdekket hulrom eller bom for overflatene til flisgulv i entré eller kjøkkenet. For laminatgulvet registreres det dårlige detaljer rundt utskjæringer til vannrør ved radiatorer. Disse bør tettes med plastdeksel e.l.

Vegger:

Tapet og malte overflater på veggene fra ukjent år. Det registreres ujevnheter og noen uferdige detaljer.

Himling:

Malte slette overflater. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det registreres uferdige detaljer for gulv, vegger og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Forholdene innebærer økt vedlikeholdsbehov for gulv, vegger og listverk.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Høydeforskjeller er målt med retningslaser som stikkprøver i leiligheten. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter i overflatene på befaringsdagen.
Mindre avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres målt høydeforskjell på 15mm totalt for soveromgulv mot entré. Årsaken til avviket er ikke kjent.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med generell norman bruksslitasje fra byggeår. Dørene til soverom er av nyere dato, fra ukjent år. Det registreres avskalling av maling og slitasje for dørblad og karm. Tiltak bør påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres slitasje på dører og karmen utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.



ETASJE 2 > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det registreres bom i veggflis ved nedre del av dusjvegg mot kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

ETASJE 2 > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme. Fall til sluk er vurdert som tilfredsstillende. Det er målt en høydeforskjell på 25mm fra topp sluk i dusjsonen til topp flis med dørtersken. Det er ikke avdekket hulrom/bom på overflatene.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

2stk sluk av plast med synlig bunnmembran i klemring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet, men det foreligger beskrivelse fra elektrikerfirma på varmekabel med bilde av sluk / kabler før støp. Våtrommet er i følge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2016.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2016 i følge eier. Dusjhjørne med dører av glass og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med dører av glass og dusjgarnityr. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett og skuffeinneordning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri.

Det registreres spalte under toalettsskål for avrenning til sluk ved eventuelle lekkasjer.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon koblet mot felles kanaler i bygger og fungerer etter hensikten.

Det er etablert en tilfredsstillende luftespalte under dørblad.

ETASJE 2 > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsone treffer mot fellesarealer og er bygget opp av mur.

Det ble utført fuktsøk på overflater og gjort fuktsøk uten unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ingen mulighet til å foreta hulltaking mot våtsone da denne treffer mot fellesarealer og er bygget opp av mur.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ukjent år. Profilerte fronter og benkeplate av laminert spon. Oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for kjøll / frys, stekeovn og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjevarsler er montert under oppvaskkum.

Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

På generelt grunnlag anbefales å montere komfyrvakt over kokeplate.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Resirkulering av luften er ikke like effektivt til å fjerne fukt og matos som en vifte som blåser luften ut.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kullfiltre blir mettet og må byttes regelmessig (ofte hver 3-6 måned), avhengig av bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra 2016 i følge eier.

Rør-i-rør system er plassert i fordelerskap med sprutdeksler og dør på badetrommet.

Stengeventiler plassert i fordelerskap.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra ukjent år og 2016 i følge eier.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilert leilighet med klaffventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

Avtrekk fra våtrom er vurdert som tilfredsstillende. Kullfilter på kjøkken er vurdert som TG2.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Borettslaget har sentralvarme.

Rom for sentralvarme er ikke befart.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til radiatorer fra felles anlegg. Ukjent årstall på anlegget. Det registreres eldre rør til radiatorer som har passert over halvparten av forventet levetid. Utbedringer av anlegget bør påregnes på sikt.

Tilstandsgrad er vurdert iht. alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I følge eier ble radiatorkranene ble skiftet i regi av borettslaget i 2023.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsgrad vurderes grunnet alder og observasjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av anlegget på sikt grunnet alder.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Sikringsskap plassert i felles oppgang med automatssikringer og tilhørende kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merk:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll fra det lokale eltilsynet.

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.
0 Ukjent årstall. I samsvarserklæring for badrom datert 02.06.2016 står det beskrevet: "Rehabilitering av bad, toalett og sikringsskap."

Arbeider utover dette er det ikke fremlagt samsvarserklæring på. Det registreres eldre ujorede stikk i noen rom. Tiltak bør påregnes grunnet alder.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
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 for arbeider med badet og sikringsskap fra 2016.
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?
Ja Det hender at sikringen går på kjøkkenet ved bruk av flere elektriske komponenter samtidig i følge eier.

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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 Det bør foretas en utvidet el-kontroll på anlegget til leiligheten da det er over 5 år siden kontroll og 10 år siden deler av anlegget ble oppgradert.

Generell kommentar

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført i 2016, men ingen samsvarserklæring fra byggeår eller senere.



Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er på befaringsdagen ikke avdekket noen forhold i leiligheten som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Helse, miljø og sikkerhet for felles bygningsdeler er ikke vurdert.

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

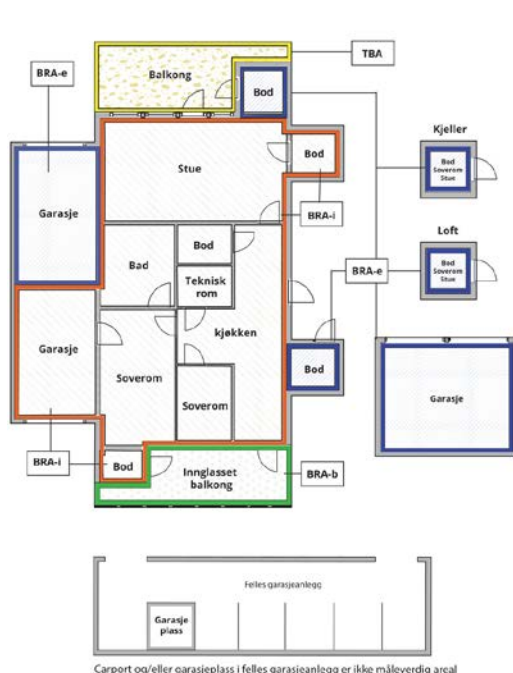
Hva er måleverdig areal?

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 en 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 garasje plass 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 bod'er |
| 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje 2 | 69 | | | 69 | 7 |
| Kjeller (boder) | | 5 | | 5 | |
| SUM | 69 | 5 | | | 7 |
| SUM BRA | 74 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje 2 | Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue | | |
| Kjeller (boder) | | Bod, bod 2 | |

Kommentar

Eier disponerer 2 boder i kjelleretasje, nr. 213 på ca. 2 m² og bod nr. 213 på ca. 3 m². Det foreligger ikke spesiell hjemmel for boden(e), da denne/disse ligger i et areal som er definert som fellesareal i laget. Bodene har vært disponert av eier i hele eiertiden og lagt inn under areal BRA-e.

Terrasse-og balkongareal TBA, er medregnet for balkong tilhørende leiligheten med utgang fra stuen.

Arealmålingen er utført med laser. 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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente tegninger som stemmer med dagens bruk. På tegninger fremkommer det ikke at balkong er bygget ut, men de innvendige romløsningene stemmer med originale tegninger. Balkongen er i dag etablert og i bruk i tråd med dagens bruk av leiligheten. Det er ingen synlige tegn til at utbyggingen er i strid med gjeldende regulering.

Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 23.2.2026 | Mikkel Degland | Takstingeniør |
| | Anjali Manohar Pawar | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 301 OSLO | 85 | 173 | | 0 | 29760.2 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Refstadsvingen 11

Hjemmelshaver

Bjerke Borettslag

Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| H0201/BJERKE BORETTSLAG | 948183382 | H0201 | OBOS | Pawar Anjali Manohar |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

47

Årsregnskap

| | | | | |
|----------------------|------|----------------------|---------------------------------------|--------------|
| Regnskapsår | 2024 | Samlet aksjekapital: | | 0 |
| Omløpsmidler: | | 3 788 150 | Samlet innskuddskapital: | 30 300 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 1 357 904 | Langsiktig gjeld (+): | + 11 216 585 |
| Disponible midler: | | 2 430 246 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | 11 246 885 |

Kommentar

Tall hentet fra årsregnskap 2024 - årsberetning.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslagsleiligheten ligger i et attraktivt, sentralt og barnevennlig boligområde på Bjerke rett ved Bjerkedalen park. Det er korte gangavstander til et godt, offentlig kollektivtilbud (både T-bane og buss), dagligvarebutikker, flere barnehager og skoler i alle trinn. Her bor man i umiddelbar nærhet til grønne parkomgivelser samt gangavstand til flotte turløyper i marka. Nærområdet byr også på et godt utbygd sykkelveinett, og området for øvrig ligger lett tilgjengelig i forhold til flere hovedfartsårer inn og ut av byen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Tomten er regulert til bolig med tilhørende anlegg S-981. Området er hovedsakelig regulert til bolig med tilhørende anlegg, gang- og sykkelvei, offentlig/allmennyttig formål (barnehage), anlegg for lek og opphold, turvei/skiløype, skolehage med tilhørende anlegg, privat institusjon (Bjerkebanen), forretning og kontor, offentlig kjørebane/veigrunn m.m.

Om tomten

Borettslaget har en stor tomt med store barnevennlige grønne fellesarealer og med ulike former for beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Plantegninger | 10.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 20.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 20.02.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklærings skjema | 20.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordregrunnlag | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 03.03.2026 | |
| 2 | 12.03.2026 | |
| 3 | 10.04.2026 | |
| 4 | 10.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anjali Manohar Pawar

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Refstadsvingen 11

0589 OSLO

0301-85/173/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det har tidligere vært lekkasje under servant på badet samt ved bidetta hånddusj. Forholdet ble utbedret umiddelbart etter at det ble oppdaget i 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: AO Bygg Service Klevis Dhima

Beskrivelse av arbeidet: Bidetta hånddusj ble erstattet med en ny. Eksisterende silikonfuger rundt servanten ble fjernet og erstattet med nye. For å utbedre lekkasjen under servant ble den gamle bunnventilen erstattet med ny Celeste A706-H pop-up bunnventil.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Sans bygg

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Soveromsdøren til det ene soverommet har problemer med låsen. Slitasje på dørtersklene til soverommene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Sans bygg

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløp

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Det har tidligere vært lekkasje fra radiatorkranene. Feilen ble utbedret i regi av borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Ekeberg varme & sanitær AS

Beskrivelse av arbeidet: Radiatorkranene ble skiftet i regi av borettslaget.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Det hender at sikringen går på kjøkkenet ved bruk av flere elektriske komponenter samtidig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: AO Bygg Service Klevis Dhima

Beskrivelse av arbeidet: Lampene på kjøkkenet og dimmerbryteren på ett av soverommene ble byttet.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det har forekommet isdannelse inne i kjøleskapet. Dette antas å skyldes fukt/lekkasje. Forholdet var til stede ved overtakelse av boligen fra forrige eier og ble opplyst på overtakelsesdagen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 200
Bjerke Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjerke Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerke Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for 2024/ 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 480 000.

Sak 7

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Ekstraordinært styrehonorar på 40 000,- utbetales til styret

Sak 8

Etablering av prepperom/sykkel verksted

Forslag fremmet av:

David Katuscak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Det samme rommet burde ha sykkelstativ for reparasjoner for prepparering/fiksing av sykkel for sesongen. (len til en eksempel:

<https://www.thansen.no/sykkel/utstyr-tilbehor/sykkelopbevaring-stativ/sykkel-rep.-stativ-sammenleggbart/n14543/pn22601/>

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak 1

Borettslaget etablerer prepperom for sykkel/ski, to tredjedels flertallskrav

Forslag til vedtak 2

Styret utreder en utvendig løsning, alminnelig flertallskrav

Sak 9

Montere sykkelankre

Forslag fremmet av:

David Katuscak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Lenk til anker:

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

-

https://www.xx1.no/hiplok-hiplok-ankr-diamond-security-anchor-gulv-og-vegganker-svart/p/1216280_1_Style

Styrets innstilling

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

Det er ikke tillatt å montere disse i tilfluktsrommene.

Styret anbefaler derfor ikke disse ankrene.

Forslag til vedtak

Borettslaget monterer sykkelankre

Sak 10

Individuell nedbetaling av fellesgjeld/lån

Forslag fremmet av:

Isabel Aarnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret planlegger for ekstraordinær generalforsamling om individuell måling

Sak 11

Individuell måling av kaldt- og varmtvann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Ytterligere informasjon ble gitt på beboermøte 02.04.2025.

Forslag til vedtak

Det etableres individuell måling av varmt- og kaldtvann

Sak 12

Internett avtale eller Internett & TV avtale.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Ytterligere informasjon ble gitt på beboermøte 02.04.2025

Styrets innstilling

Styret er delt internt om hvilken pakke som er best.

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

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

Forslag til vedtak 1

Borettslaget velger kun internettavtale

Forslag til vedtak 2

Borettslaget velger internett & TV avtale

Sak 13

Vedtektssendring § 8-1 (1)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

Til:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtekt § 8-1 (1) Endres

Sak 14

Vedtektstilførsel § 5-1 (9)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende ny vedtekt under "Andelseierens vedlikeholdsplikt"

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtekt § 5-1 (9) tilføres.

Sak 15

Vedtektstilførsel § 5-1 (10)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende ny vedtekt under "Andelseierens vedlikeholdsplikt"

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Vedtekt §5-1 (10) tilføres

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joakim Embret Holstmark

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Einarsen
- Tina Veitsle Johnsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Andreas Rastad
- Simen Auran Sjølyst

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Joakim Embret Holstmark

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Liza Marie Storm Lysaker

Sak 18

Valg av valgkomite

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

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Liv Toril Bjerkholt
 - Marita Ramstad Boug
 - Merete Vestli
-



Til generalforsamlingen i Bjerke Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 3 av 12 200 Bjerke Borettslag Revisjonsberetning 2024.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Personalkostnader

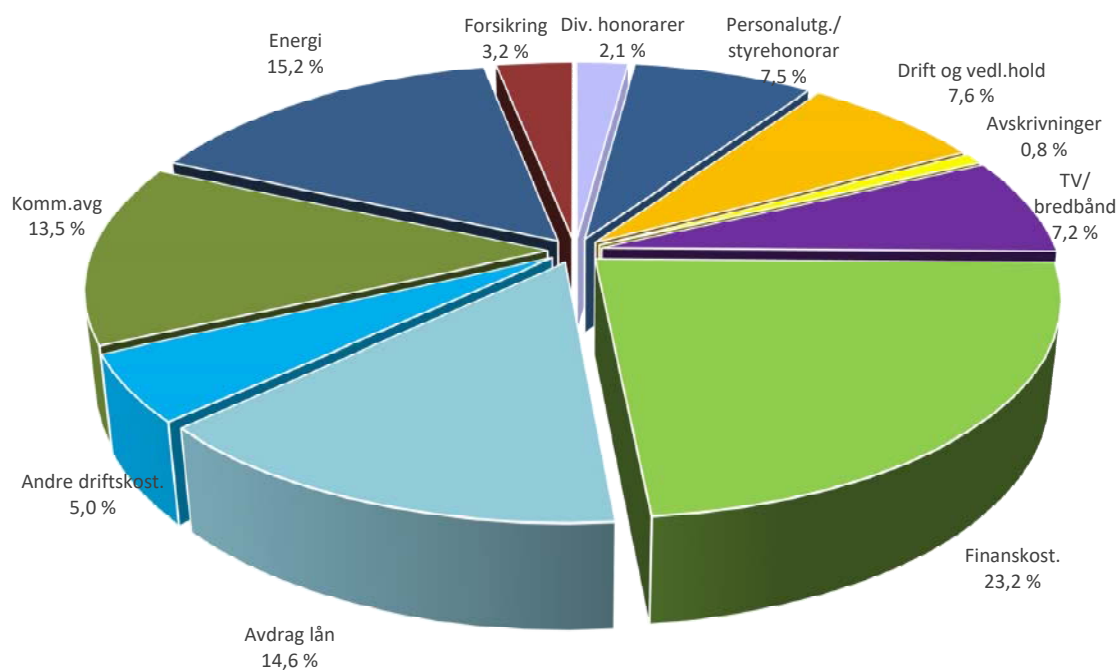
Avvik fra budsjett grunnet en manglende lønnsjustering som ble etterbetalt i 2024.

Resultat

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

Disponible midler

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



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

| | | | |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 23 | 155 683 700 | 155 683 700 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 13.02.2025
Styret i Bjerke Borettslag

Joakim Embret Holtsmark

Frank Einarsen

Bjørn Martin Hegnes

Yishiow Lin

Liza Marie Storm Lysaker

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

SUM PERSONALKOSTNADER **-1 390 898**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 480 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 282, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------|
| Juridisk bistand | -108 005 |
| OBOS Prosjekt AS | -54 054 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -41 343 |

SUM KONSULENTHONORAR **-203 402**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

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

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.85/bnr.173 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 125.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

| | | | |
|---|-----------|---------|------------------|
| Traktor m/redskap | | | |
| Kostpris | 656 250 | | |
| Avskrevet tidligere | -656 249 | | |
| | | | 1 |
| Tørketrommel | | | |
| Tilgang 2019 | 57 215 | | |
| Avskrevet tidligere | -57 214 | | |
| | | | 1 |
| Lekeplass | | | |
| Tilgang 2022 | 1 257 858 | | |
| Avskrevet tidligere | -251 572 | | |
| Avskrevet i år | -125 786 | | |
| | | 880 500 | |
| PC med utstyr | | | |
| Tilgang 2020 | 107 500 | | |
| Avskrevet tidligere | -32 250 | | |
| Avskrevet i år | -10 750 | | |
| | | 64 500 | |
| SYKKELSTATIV | | | |
| Tilgang 2019 | 31 500 | | |
| Avskrevet tidligere | -31 499 | | |
| | | | 1 |
| Garasjeanlegg | | | |
| Tilgang 1987 | 79 050 | | |
| | | 79 050 | |
| Det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelsen av garasjeanlegget | | | |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | | 1 202 561 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | | -196 038 |

NOTE: 16**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| DEPOSITUM | 5 000 |
| SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER | 5 000 |

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,71 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2007 | -75 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 33 963 219 | |
| Nedbetalt i år | 2 261 621 | |
| | | -38 775 160 |

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.

| | | |
|------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2021 | -55 407 560 | |
| Nedbetalt i år | 1 376 771 | |
| | | -70 180 349 |

| | | |
|------------------------------------|--|---------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -108 955 509 |
|------------------------------------|--|---------------------|

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 1962 | -2 924 800 |
| Tilgang 2014 | -8 900 |

| | |
|----------------------------|-------------------|
| SUM BORETTSINNSKUDD | -2 933 700 |
|----------------------------|-------------------|

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

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

Støyvegg

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

Gått over til ny parkeringsleverandør

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

Etablert mobilnøkkel

Styret har fullført installasjon av mobilnøkkel til inngangspartiene.

Etablert utleie av kjeller areal

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

Startet kartlegging og istandsettelse av tilfluktsrom

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

Startet planlegging og prosjektering av gjerde mot Refstadveien

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

Kartlagt fremtidige ønsker i borettslaget.

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

Startet oppussing av fellesareal

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

Startet samarbeid med Bydel Bjerke

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

Digitalisert store deler av styrearbeidet

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

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

Energikartlegging

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

Generelt styrearbeid

I perioden er det gjennomført 13 styremøter, 1 beboermøte, 2 dugnader, medarbeidersamtaler for ansatte, 9 befaringer, en stor kartlegging og besøk av 96 leiligheter og 4 anbud.

Styremedlemmer har også deltatt på diverse kurs og samlinger på vegne av borettslaget.

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

Økonomiske tiltak

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 200 Selskapsnavn: Bjerke Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for Bjerke borettslag org nr 948183382.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.2006, 13.05.2013, 28.04.2022 og 10.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Bjerke Borettslag



Vedtatt på generalforsamling: 08.04.2026.



Innholdsfortegnelse

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

Forord

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

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



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

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

styret@bjerkeborettslag.no

§ 1 Felles ansvar

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

§ 2 bruk av uteområdet

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

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

Det er båndtvang på borettslaget sin tomt hele året.

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

§ 3 Støyregler

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

Normal støy og bruk:

06:00 - 22:00 mandag – torsdag

06:00 – 00:00 fredag

10:00 – 00:00 lørdag

Støyende arbeid og vedlikehold:

08:00 – 20:00 mandag til fredag

10:00 – 16:00 lørdager



Svært støyende arbeid og vedlikehold (boring, sliping):

09:00 – 17:00 mandag – fredag

12:00 – 14:00 lørdag

Musikkøvelser:

09:00 – 18:00 mandag – fredag

10:00 – 16:00 lørdag

Utenfor disse tidspunktene skal det være generell ro.

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

§ 4 Plikt til å varsle naboer ved støy

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

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

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

§ 5 Naboklager

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

Styret registrerer kun skriftlige klager.

§ 6 Bruk av innvendig fellesareal

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

Det er ikke tillatt å lagre noe i felles trappeløp.

Det er ikke tillatt å lagre noe i inngangsetasjen.

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

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



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

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

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

Kjellere og loft:

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

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

§ 7 Avfallshåndtering

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

Det understrekes at feilsortering fører til økte kostnader for borettslaget.

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

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

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

§ 8 Bruk av bod

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

§ 9 Balkong

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

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



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

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

§ 10 Røyking

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

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

§ 11 Bruk av vaskeri og tørking

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

Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

Vaskeriene følger ordinære støyregler som ellers i borettslaget.

Feil på vaskerier meldes til vaktmester/styret.

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

§ 12 Dyrehold

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

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

Ekstrementer skal fjernes umiddelbart og kastes forsvarlig.



§ 13 Baderom og vannledninger

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

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

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

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

§ 14 Utleie og bruksoverlating

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

Utleie fritar ikke andelseier sine plikter til borettslaget.

Korttidsutleie er regulert av borettslagsloven.

§ 15 Vaktmester og styret

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

Vaktmester kan kontaktes på telefon og epost ved behov.

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

§ 16 Navneskilt og postkasseskilt

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



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

§ 17 Felles installasjoner i egen leilighet

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

§ 18 Mekanisk avtrekk – ventilasjonsanlegg

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

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

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

§ 19 Brannalarmanlegg

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

Det er ikke tillatt for beboere å håndtere felles branntavle.

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep på felles brannalarmanlegg.

Unødig uttrykning belastes den enkelte andelseier.

§ 20 Parkering

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

Manglende etterlevelse kan resultere i bøter og borttauing.

Offentlig parkering er regulert av kommunen.

Nabolagsprofil

Refstadsvingen 11 - Nabolaget Bjerke/Brobekk - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|--|------------------|
| Brobekk Linje FB1, 31E, 126, 380, 390 | 3 min 0.2 km |
| Vollebekk Linje 4, 5 | 15 min 1.3 km |
| Sinsenkrysset Linje 12, 17 | 5 min 2.3 km |
| Alna stasjon Linje L1 | 5 min 1.6 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 14 min 6 km |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser | 7 min 0.6 km |
| Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser | 11 min 1 km |
| Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser | 14 min 1.2 km |
| Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser | 15 min 1.3 km |
| Bjerke videregående skole 464 elever | 15 min 1.3 km |
| Kuben videregående skole | 6 min |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

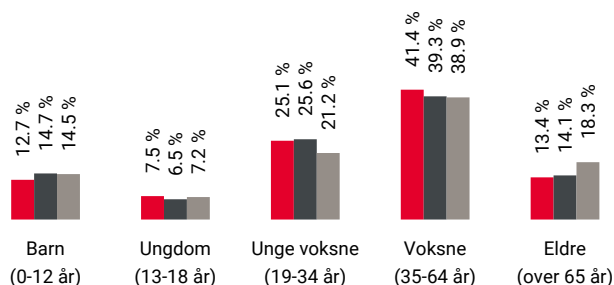
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------|-----------|---------------|
| Bjerke/Brobekk | 1 023 | 513 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|-----------------|
| Brobekk barnehage (1-5 år) 72 barn | 2 min 0.2 km |
| Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 40 barn | 4 min 0.3 km |
| Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn | 7 min 0.6 km |

Dagligvare

| | |
|-------------------------|-------|
| Coop Extra Refstadveien | 6 min |
| Kiwi Bjerke | 9 min |



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



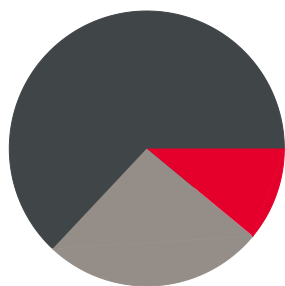
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

| | | | |
|--|---|-------|--------|
| | Refstadsvingen ballplass Ballspill | 1 min | 0.1 km |
| | Årvoll skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 4 min | 0.3 km |
| | Fitness24Seven Bjerke | 6 min | |
| | Puls Bjerke | 9 min | |

Boligmasse



11% enebolig
63% blokk
26% annet

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

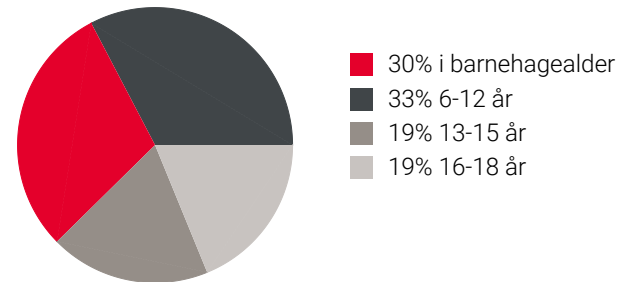
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|----------------------|--------|
| | Årvoll senter | 12 min |
| | Apotek 1 Tonsenhagen | 10 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

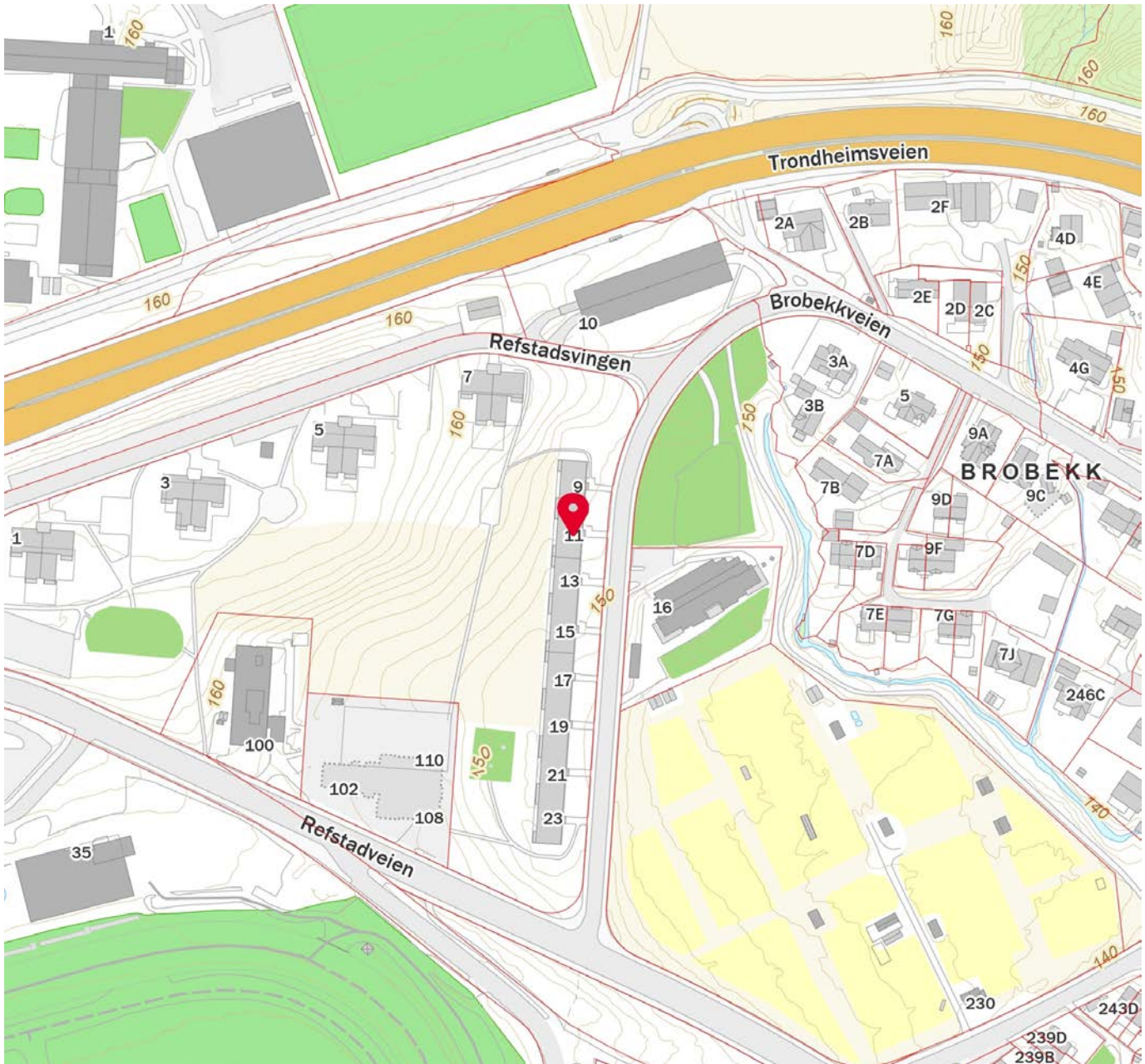


0% 55%

Bjerke/Brobekk
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 24% | 33% |
| Ikke gift | 61% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



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



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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Refstadsvingen 11
0589 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer StormfeltTelefon: 976 09 113
E-post: kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre