

aktiv.





Eiendomsmegler

Theodor August Belle Skaar

Mobil 467 60 512

E-post theodor.belle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 296 132,-
Omkostn.: Kr 9 371,-
Total ink omk.: Kr 4 255 503,-
Felleskostn.: Kr 5 169,-
Selger: Thea Gaustad Vogsted
Andreas Demirel Reitan

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 52/62 kvm
Tomtstr.: 29760.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 85, bnr. 173
Andelsnr.: 128
Oppdragsnr.: 1006260063

Lys & pen 3-R hjørneleilighet med fantastisk utsikt | God planløsning

Velkommen til Refstadsvingen 5 presentert av Eiendomsmegler Theodor Belle v/Aktiv!

Innbydende og romslig 3-roms leilighet beliggende 4. etasje. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med entré, bad, delvis åpent kjøkken, lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord, samt to soverom. Fra stuen er det utgang til en balkong på ca. 8 kvm med flott utsyn.

Boligen ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Bjerke, like ved Bjerke travbane. Her bor du sentralt med nærhet til marka, et godt servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Kvaliteter:

Gjennomtenkt planløsning
Internett, tv pakke og varmtvann ink.
Veldrevet borettslag
Nærhet til marka
Kort vei til kollektivtransport
Store fellesarealer
Nærhet til butikker, skole og barnehager.



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	22
Forbrukerinformasjon	176
Budskjema	177



Velkommen til Refstadsvingen 5!
Boligen presenteres av
eiendomsmegler Theodor Belle v/ Aktiv

Innglasset balkong

Velkommen ut! Her kan du nyte utendørsliv hele året - uavhengig av sol, regn eller snø, siden vinduene kan trekkes igjen ved behov. Innred etter eget ønske og behov med både planter, grill og diverse utemøblement. Balkongen er overbygget slik at dere kan nyte balkonglivet selv om det skulle komme en dråpe eller to fra himmelen.



Lys stue

Stor og flott stue med god plass til sofagruppe, salongbord, TV-seksjon og annet ønsket møblement. Overflatene har delikate fargetoner på veggene og lys laminat på gulvene. Spisebordet finner sin ideelle plass i en naturlig del av rommet.



Kjøkken

Her får dere et stort og flott arbeidskjøkken med integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkeplass. Medfølgende komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Kjøkkenet tilbyr god plass til både matlaging og oppbevaring.



Lekkert bad

Lyst og pent baderom med flislagte overflater og underliggende gulvvarme. Opplegg og plass til vaskemaskin. Badet ble tatt i regi av borettslaget.



Hovedsoverom

Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønsket møblement. Praktisk og fint garderobeløsning med rikelig oppbevaringsplass. Soverommet er malt i lune farger.




Soverom II

Soverom II egner seg ypperlig som bl.a barnerom, gjesteværelse eller kontor - alt etter ønske og behov! Internett, TV-pakke og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.



Velkommen hjem!





**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA - b: 8 kvm

BRA totalt: 62 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm 4. etasje

BRA-i: 52 kvm

BRA-b: 8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,7m², samt en loftsbod med gulvareal på 4,3m² og skråtak mot gulv.

Boder er merket med nr.422.

Målbart areal i loftsbod = 0m², pga. lav takhøyde.

Bod arealer utgjør til sammen 2 m² BRA-E.

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.

Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

29760.2 kvm

Beliggenhet

Refstadsvingen 5 ligger i et attraktivt, rolig og veletablert boligområde på Bjerke – et populært

sted å bo for familier, par og enslige som ønsker en kombinasjon av sentral beliggenhet og grønne omgivelser. Området er kjent for sitt barnevennlige miljø med lite gjennomgangstrafikk, hyggelige nabolag og kort vei til det meste man trenger i hverdagen.

Her bor du sentralt, men samtidig skjermet, med gangavstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder. Bjerke ligger på en høyde nord for Løren og Økern, mellom Årvoll, Disen og Risløkka, med kort vei både til marka og byens tilbud.

Kollektivtransport og kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser. Nærmeste bussholdeplasser – Refstadsvingen, Brobekk og Bjerke – ligger kun få minutters gange fra boligen. Her går blant annet busslinje 31 med døgnavganger og reisetid til sentrum på ca. 12–15 minutter. I tillegg betjenes området av linjene 31E, 126, 380 og 390.

Flybuss FB1 stopper også i nærheten og bruker rundt 40 minutter til Oslo lufthavn Gardermoen. Vollebekk T-banestasjon ligger innen gangavstand. Buss 58 fra Refstadsvingen tar deg raskt til blant annet Storo, Nydalen og Alna senter.

Servicetilbud og handel
Daglige gjøremål dekkes enkelt i nærområdet. Kiwi, Coop Extra og Meny ligger innen kort gangavstand. For et større utvalg av butikker og servicetilbud er det kort vei til Årvoll senter, Linderud senter, Veitvet senter og Storo Storsenter.

Det finnes også flere søndagsåpne alternativer i

området, som Nærbutikken på Risløkka, Joker på Løren og Circle K Bjerke, som holder døgnåpent.

Spisesteder og kaféer

I nærområdet finner du et variert utvalg av spisesteder, blant annet Bjerke Sushi, Dragens Restaurant, En Til Pizza og Panda med både kinesiske og norske retter. I Bjerkedalen park ligger Paviljongen café og restaurant – et populært samlingspunkt for kaffe, lunsj eller en uformell middag.

For enda større utvalg er det kort vei til Økern Portal, samt til Nydalen og Storo, hvor du finner et bredt spekter av restauranter og kaféer.

Natur, fritid og rekreasjon

Bjerke byr på rikelig med grøntområder. Bjerkedalen park ligger i umiddelbar nærhet og tilbyr turstier, lekeplasser, paviljong, sandstrand og isbane om vinteren. Parken er pent opparbeidet med Hovinbekken og små fossefall som et naturlig midtpunkt.

For friluftsentusiaster er det kort vei til Lillomarka med milevis av tur- og skiløyper, badevann og turstier året rundt. Oslo Skisenter Grefsenkollen ligger ca. 10 minutter unna med bil og byr på alpinanlegg, samt turmuligheter og restaurant med panoramautsikt.

Idrettstilbudene er mange. Løren idrettspark tilbyr blant annet kunstgressbaner, ishall og flerbrukshall, mens Årvoll idrettsplass har fotballbaner som islegges vinterstid. Hasle-Løren IL har et bredt tilbud for både barn og voksne. I tillegg ligger Bjerke travbane i nærheten, med arrangementer gjennom hele året.

Trening og aktivitet

Det er gode treningsmuligheter i området, med blant annet Fitness24Seven i umiddelbar nærhet. I tillegg finnes flere sentre i området, som SATS Linderud, Sterk Løren, EVO Årvoll og tilbud ved Økern Portal.

Utvikling og fremtid

Bjerke er et område i utvikling. Selvaag Bolig planlegger større prosjekter rundt travbanen – Parkbyen og Torgbyen – med boliger, torg, møteplasser og et bredt servicetilbud.

Samtidig er Vollebekk og Økern i sterk vekst, med nye skoler, parker, næring og boligutvikling. Økern er planlagt som en sentral del av fremtidens Hovinbyen, med et urbant bymiljø bestående av torg, parker og møteplasser.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Vinduer
Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Dører
Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Etasjeskille
Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: Sans Bygg. Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i regi av borettslaget.

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

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:
Nytt gulv på bad med underliggende membran, påstøp og fliser som legges diagonalt. Flislagte vegger med smøremembran på bad.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan

bad/våtrom er bygget opp?
Ja

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016. Firmanavn: Sans Bygg. Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad i regi av borettslaget. - Vann- og avløpsrør skiftes frem til eksisterende utstyr på bad og kjøkken. - Noe bygningsmessige arbeider i kjøkken for tilpassing av nye vannrør og avløp.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: I regi av borettslaget. Beskrivelse av arbeidet: - Usikkert årstall, WaterGuard installert i regi av borettslaget.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Firmanavn: Ecoguard Norge. Beskrivelse av arbeidet: - Installasjon av vannmåler.

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

Ja, Pilar Bjerke bygges i nærheten av blokken. Skal være ferdig før jul 2026.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja, Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Standard
Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: oppvaskmaskin og kjølfryseskap.
Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Bad
Badet er bygget i 2016, oppført i regi av Sans Bygg AS.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 16.08.2016.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.
Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Sluk i plast plassert i dusjssonen.

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.
Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbblad for tilluft.

Innvendige overflater
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av strie og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,43m. Det er observert noe glipper i laminatgulv på kjøkken.

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblander malt utførelse.
Dørblander, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Tekniske installasjoner
Rørapplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad og i kjøkkenbenk. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca.7m².
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke.
Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,2m.

Annet

- Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, ellers tilluftsventiler i vinduer.
- Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.
- Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten.
- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsapplegg med automatsikringer er plassert i felles gang.

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 og TG 3.

Dører

Avvik: TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Tiltak: Entredør har pga. alder, behov for jevnlig vedlikehold av hengsler og vrider/sylinder. Dette anses som normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Kjøkken: Avtrekk

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

Tiltak: Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Ventilasjon

Avvik: Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Tiltak: Ventilering av boligen fungerer tilfredstillende ut i fra byggeår, det er ikke opplyst om dårlig/reduert ventilasjon i boligen.

Varmesentral:

Avvik: TG settes ut i fra alder på radiator-anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er

oppbrukt.

Tiltak: Anlegget fremstår med normal funksjonalitet. Vedlikehold av anlegget i regi av brl. må påberegnes, da unnlatelse vil forringe levetiden.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Kjøkken - 2017 - Montering av kjøkken med hvitevarer. Arbeidet ble utført i regi av tidligere eier. Bad - 2016 - Badet er bygget i regi av Brl. arbeidet er utført av Sans Bygg AS AS. Det foreligger ferdigattest for utført arbeid.

TV/Internett/Bredbånd

Det ble på generalforsamling 08.04.2026 vedtatt å fortsette kollektiv avtale på både TV og internett etter at nåværende avtale utløper i september 2026. Valgt leverandør er Telia.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Borettslaget har ca 100 plasser tkl utleie, alle med

lademulighet. Det er ca 1,5 år ventetid.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind Forsikring AS, polisenummer 2984956

Radonmåling

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Gulvvarme på badet.

Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning fra og med forbruket for juli 2025.

Kostnader knyttet til varmt tappevann og kaldt forbruksvann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke

fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard og hente ut informasjon om ditt forbruk.

Informasjon om strømforbruk

3535 kWh i 2025.

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 950 000

Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

296 132 (Andel av fellesgjeld)

4 246 132 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
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)

4 255 503 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 264 403 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 267 203 (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 kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer

i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Fra megleropplysninger 23.04.2026:
Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 076 763 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 307 050 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 evtuellet 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.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakke og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Herav:

Felleskostnader: 5 169,00

Felleskostnader inkluderer varme, kommunale avgifter, vaktmester, trappevask, internett & tv pakke, nedbetaling av felles lån og renter, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5169

Andel Fellesgjeld

Kr 296 132

Fellesgjeld pr. dato

23.04.2026

Andel fellesformue

Kr 23 467

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjerke Borettslag

Organisasjonsnummer

948183382

Andelsnummer

128

Om borettslaget

Velkommen til Bjerke Borettslag!

Borettslaget består av 303 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Fra årsrapport 2026:

Styret

Styret har i perioden bestått av styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

Varamedlemmene har ikke deltatt på styremøter i perioden.

Styresammensetningen i Bjerke Borettslag er svært god og består av personer med ulik bakgrunn, alder og

kjønn som er bosatt i ulike blokker og leilighetstyper i borettslaget.

Styrets arbeid i perioden

Styret har hatt et svært hektisk år og gjennomført

mange prosjekter. Det er avholdt tolv styremøter, to ekstraordinære generalforsamlinger, to dugnader og sosiale arrangementer. I tillegg er det gjennomført et tosifret antall befaringer og besvart flere hunder henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere. Styret har også sørget for nasjonal dekning av borettslaget i media i forbindelse med åpningen av totalforsvarsåret 2026.

Prosjekter i perioden

- Gjennomført fasadevask ved hjelp av drone
- Fullført installasjon av individuellmåling
- Etablert felles beredskapslager
- Gjennomført anbud på internett og forsikring
- Startet et større prosjekt for utearealet
- Gjennomført radonmåling
- Strammet inn parkeringsregler for sparkesykler
- Avholdt møte med kommunen vedrørende utbygging ved borettslaget
- Påbegynt prosjekt for å forbedre varmesystemet med Enova støtte

Økonomisk kommentar

Borettslaget har ikke endret ordinære felleskostnader siden 01.01.2024 og styret har gjennomført gode prioriteringer og besparelser siden sist felleskostnader ble økt. Selv om mange av borettslaget sine kostnader har økt, har styret i perioden bygget opp en større buffer og gjort gode investeringer i bygningsmassen.

Styret vurderer at økonomien i borettslaget er god, og at felleskostnader snart kan reduseres på bakgrunn av innføring av varmeprosjektet, ny internett avtale og fortsatt god økonomisk drift. Men styret vil

prioritere forutsigbarhet og sunn økonomisk styring.

Framtiden for Bjerke Borettslag

I den kommende perioden vil borettslaget få ny varmeløsning, hvor vi forventer en markant forbedring av energiklassen og en reduksjon av varmekostnader. Dette prosjektet vil også gjøre store forbedringer av borettslaget sin infrastruktur.

Sak 5: Endring av energikilde fra fjernvarme til varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft.
Styrets innstilling:
Styrets innstilling er at en bytte av energikilde fra fjernvarme til varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft er en riktig investering for borettslaget. Denne konklusjonen er et resultat av en grundig vurderingsprosess.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av varmepumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.

Sak 7: Etablering av felles ladepunkter for elbil

Styrets innstilling:
Styret har undersøkt muligheter for forslaget med Elaway som per i dag leverer borettslaget sin infrastruktur.

For denne løsningen og fortsatt sørge for en korrekt fordeling av strømkostnader må beboere med ønske om å lade via denne løsningen fortsatt ha et ladeabbonement til kr 79,- per måned. I tillegg tilkommer faktiske ladekostnader.

Borettslaget vil også få en økt årlig kostnad på ca. 34 000,- (tapt parkeringsinntekt og kostnad for å sette opp ladere).

Styret vurderer derfor at forslaget ikke er for beste interesse for borettslaget, på bakgrunn kostnaden og at tilbudet er dårligere enn å lade på offentlige ladeplasser i nærheten av borettslaget.

Styret tror også at en håndheving av at plassene kun benyttes for å lade også er vanskelig, og at andre vil velge å benytte parkeringsplassene uavhengig av de faktisk lader.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget starter planlegging av etablering av minimum seks (6) felles ladepunkter for elbil på fellesareal. Styret gis fullmakt til å utrede løsninger, kostnader og finansiering, og å fremme endelig plan for godkjenning i generalforsamlingen.
IKKE VEDTATT.

Sak 8: Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
Styrets innstilling:

På generalforsamling i 2025 ble det fremmet et ønske om å etablere mulighet for individuell nedbetaling på felleslånene til borettslaget. Nå som borettslaget skal gjennomføre et større energiprojekt som endrer kostnadsbildet er denne ordningen blitt mer aktuell.

Mot slutten av 2026 forventer styret at minst 60% av felleskostnader er direkte knyttet til rente og avdrag på fellesgjeld.

IN ordning gjør det mulig for andelseiere å nedbetale hele eller deler av sin del av felleslånene. Dette kan være aktuelt for andelseiere som ikke har andre lån eller kapital til å nedbetale, eller for andelseiere som har behov for å få fastrente på lånene.

Innføring av IN ordning vil også føre til en endring av innkreving av felleskostnader. Ved renteendring vil felleskostnaden endre seg fortløpende, og ikke etter styrevedtak. Det betyr at både renteøkninger og rentenedsettelse umiddelbart vil påvirke felleskostnader, per i dag er det styret som vurderer nødvendigheten å øke eller redusere felleskostnader.

Noen meglere mener også at leilighetsprisene til borettslaget kan øke med IN-ordning.

Styret vurderer at innføring kan være positiv for de med mulighet å nedbetale, eller behov for fastrente på sine låne. Derimot vurderer styret også at dette er en

kostnadsøkning for borettslaget og er usikre på hvor mange som kan ha en god utnyttelse av dette.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Bjerke Borettslagvedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. IKKE VEDTATT.

Sak 9: Valg mellom internett eller TV & internett pakke

Det ble på generalforsamling 08.04.2026 vedtatt å fortsette kollektiv avtale på både TV og internett etter at nåværende avtale utløper i september 2026. Valgt leverandør er Telia.

Sak 10: Utendørs sykkelhus og sportsbod

Styrets innstilling:

Plasseringen midt i borettslaget er mest optimalt for å sørge for en god tilgjengelighet for alle, uten å investere

i flere bygg rundt i borettslaget. En sportsbod kan være et godt tilskudd for flere beboere, og dette er noe som

burde deles. En eventuell utvidelse av antall sykkelhus kan vurderes etter vi ser hvor mange som tar i bruk det første huset.

Forslag til vedtak:

Borettslaget bygger sykkelhus og sportsbod mellom Refstadsvingen 5 og 7.

Vedtatt.

Sak 11: Bygge grillhytte

Styrets innstilling:

Borettslaget har store areal som i dag ikke benyttes. Styret ser det som som en god investering å skape flere

sosiale arenaer som beboere kan benytte.

Forslag til vedtak:

Borettslaget setter opp en grillhytte i området tilknyttet dagens grillplass/lekeplass. IKKE VEDTATT.

Mail fra styret 28.04.2026: "Vi har for tiden et prosjekt pågående som vil øke fellesgjeld, men redusere felleskostnader. Dette grunnet investeringen vil føre til netto besparelse (også med 2 renteknepp opp).

Det er Norgespris på alle fellesmålere.

Vi har ca 100 plasser tkl utleie, alle med lademulighet. Det er ca 1,5 år ventetid.

Mange store prosjekter pågående, varmekilden endres fra fjernvarme til varmepumpe. Vi får et nytt sykkelkur/sportsbod straks. Internett og tv pakken er nylig reforhandlet og vil gi en besparelse. Høsten er veldig spennende budsjettmessig."

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11498722

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,08%

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 67 620 097,00

Innfrielsesdato: 28.02.2045

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

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.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

De beboere som ønsker det, kan anskaffe hund. Betingelsene for dette er at borettslagets skjema for dyrehold undertegnes. Det er ikke tillatt å holde katt med unntak av en rendyrket inne katt, 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 85, bruksnummer 173 i Oslo kommune. Andelsnr. 128 i Bjerke Borettslag med orgnr. 948183382

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/85/173:

14.11.1962 - Dokumentnr: 14472 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:85 Bnr:3

05.02.1963 - Dokumentnr: 919935 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 85 bnr. 174

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på blokken fra 1965.

Det foreligger ferdigattest datert 16.08.16 som

omhandler rehabilitering av bad.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.03.1965.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan S-981, datert 12.06.62. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til torg og møteplasser (KDP-17) i kommuneplanens arealdel, datert 22.04.09.

Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Pågående plansaker:

Sak 202315585 og 2025/06830: Detaljregulering , Refstadveien fra Årvollveien til Økernveien.

Oppgradering av Refstadveien til bygate: Bymiljøetaten ønsker å omregulere Refstadveien mellom Årvollveien og Brobekkveien. Hensikten med planarbeidet er å sikre en trygg og attraktiv forbindelse for gående og syklende, tilrettelegging for kollektiv og at Refstadveien utformes med bymessige kvaliteter for å imøtekomme fremtidig utvikling av byutviklingsområdet Bjerke.

Sak 202213772 og 2025/06905: Detaljregulering , Refstadveien 15 m.fl. (Bjerke Torgbyen). et er en pågående sak i Refstadveien 15 - Utarbeiding av planforslag - Bjerke Torgbyen (Nord) - Bolig og næring. Formålet med reguleringsplanen er å transformere området nord for Bjerke travbane til

et levende nabolagssentrum med urbane kvaliteter. Planen tilrettelegger for boliger, næring og publikumsrettede funksjoner. Det tilrettelegges for en byintegrert travbane, med tilhørende tribuneanlegg. Planen tilrettelegger også for nye byrom i form av allment opparbeidede torg og gatetun, samt park. Planen sikrer også bevaring, samt ny bruk av flere bygninger i planområdet. Det tilrettelegges for barnehage i solitært bygg.

Pågående byggesaker:

Sak 202212188: Refstadveien 102 - 110 - Oppføring av boligblokk og underjordisk garasje med bilheis.

Det foreligger igangsettingstillatelse 22.05.2025.

Adgang til utleie

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

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 nøyte, 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

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 Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmegler
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Ansvarlig megler bistås av

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmegler
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Fuat Demirbas
Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
fuat.demirbas@aktiv.no
Tlf: 936 26 495

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer
987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

01.05.2026



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

Thea Gaustad Vogsted
Andreas Demirel Reitan

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Refstadsvingen 5

0589 OSLO

0301-85/173/0/0

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 1006260063 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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: Totalrenovering av bad i regi av borettslaget

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

- Nytt gulv på bad med underliggende membran, påstøp og fliser som legges diagonalt.
 - Flislagte vegger med smøremembran på bad.
-

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?

♦ **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**

2



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: Totalrenovering bad i regi av borettslaget. - Vann- og avløpsrør skiftes frem til eksisterende utstyr på bad og kjøkken. - Noe bygningsmessige arbeider i kjøkken for tilpassing av nye vannrør og avløp.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: I regi av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: - Usikkert årstall, WaterGuard installert i regi av borettslaget

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Ecoguard Norge

Beskrivelse av arbeidet: - Installasjon av vannmåler

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

3



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?

♦ **Ja**

Pilar Bjerke bygges i nærheten av blokken. Skal være ferdig før jul 2026.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

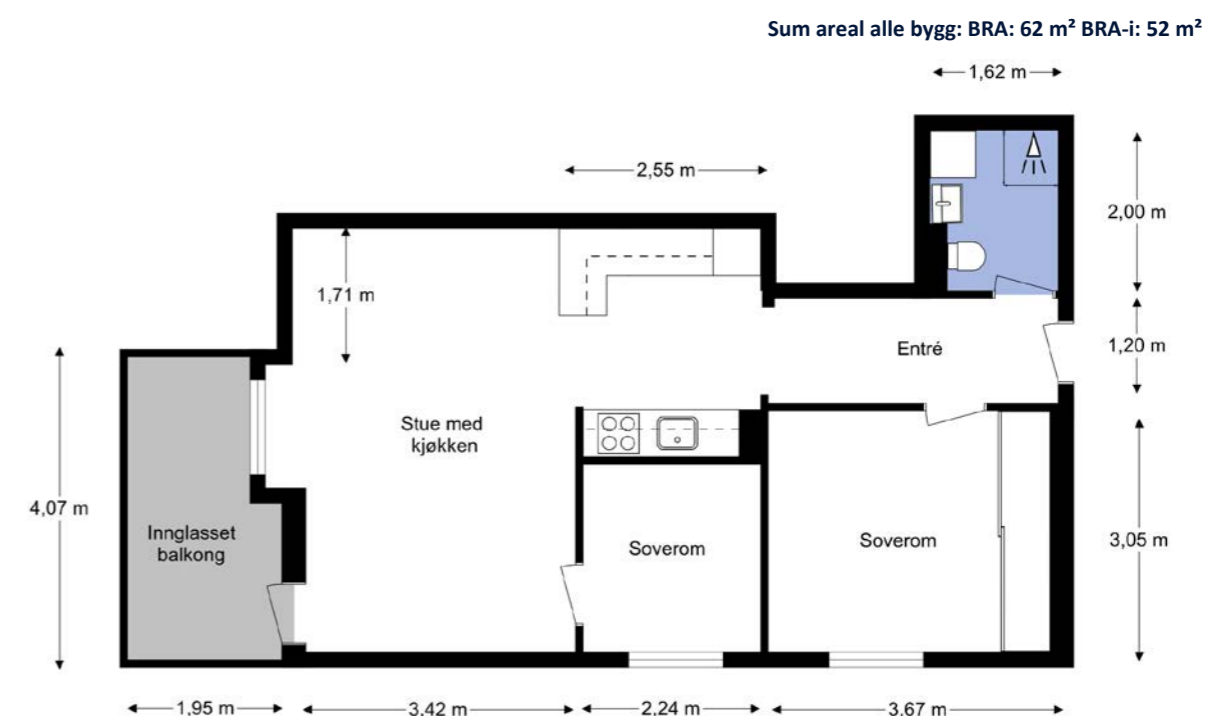
Tilstandsrapport

📍 Refstadsvingen 5, 0589 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 85, bnr. 173

Andelsnummer 128



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26129

Eiendomsverdi ref nr: VG1482

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 straffansvar.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takspartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

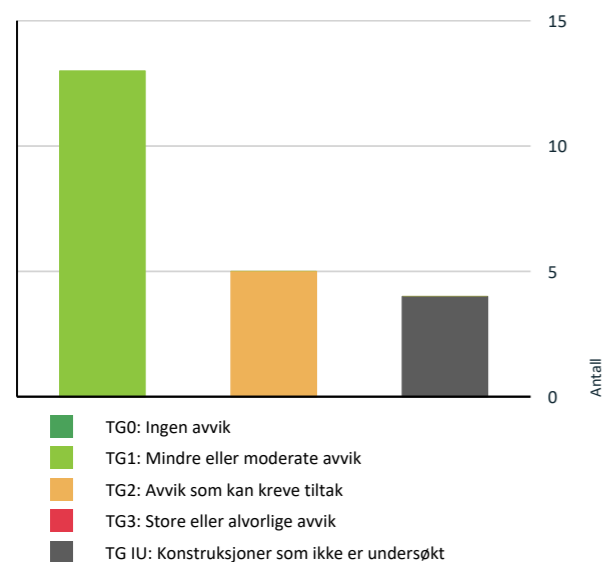
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere. Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Refstadsvingen 5. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eiere, megler og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuksøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuksøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuksøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuksøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1961

Tilbygg / modernisering

2017	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer. Arbeidet ble utført i regi av tidligere eier.
2016	Bad	Badet er bygget i regi av Brl. arbeidet er utført av Sans Bygg AS AS. Det foreligger ferdigattest for utført arbeid. Ferdigattest for et bad er en formell bekreftelse fra kommunen, på at byggearbeidene er ferdigstilt i samsvar med plan- og bygningslovens, gjeldende forskrifter (som TEK97) og den gitte byggetillatelsen.

UTVENDIG

TG 11 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe rettningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Entrédør har pga. alder, behov for jevnlig vedlikehold av hengsler og vrider/sylinder.
Dette anses som normalt vedlikehold.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca.7m².
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke.
Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til 1,2m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref: Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av strie og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,43m.
Det er observert noe glipper i laminatgulv på kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært

Tilstandsrapport

vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørrvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

TG 11 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er bygget i 2016, oppført i regi av Sans Bygg AS.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 16.08.2016.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2016 Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 20 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

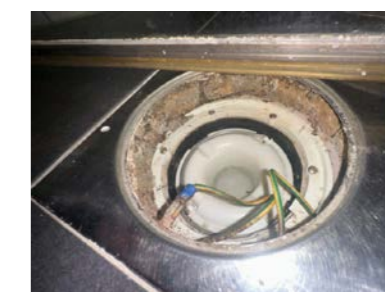
Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2016

Kilde: Offentlig informasjon



Sluk i plast, plassert under servant



Sluk i plast, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2016

Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

LEILIGHET > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad og i kjøkkenbenk. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2016

Kilde: Offentlig informasjon



Røropplegg i kjøkkenbenk



Samleskap med rørkurser og stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2016

Kilde: Offentlig informasjon

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Tilstandsrapport

Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken, ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfylder dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering av boligen fungerer tilfredsstillende ut i fra byggeår, det er ikke opplyst om dårlig/ redusert ventilasjon i boligen.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming ved sentralfyr og radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men opplyses og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på radiator-anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet. Vedlikehold av anlegget i regi av brl. må påberegnes, da unnløst vil forringe levetiden.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til

Tilstandsrapport

avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Kjøkken ble oppusset i 2017, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
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?
Ukjent
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for bad

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 bygningssakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

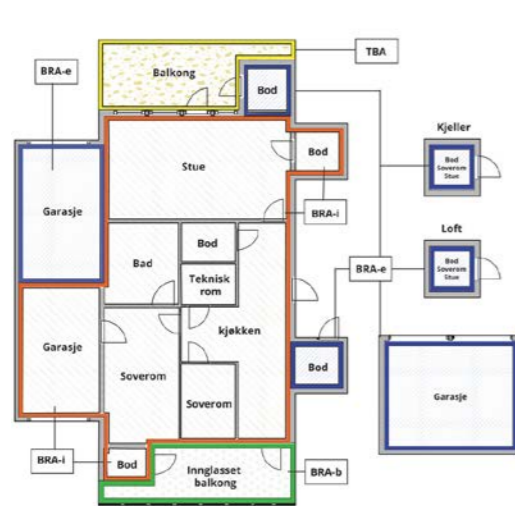
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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 byggt teknisk 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)		
Leilighet	52		8	60	
Loft					
Kjeller		2		2	
SUM	52	2	8		
SUM BRA	62				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		Innglasset balkong
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,7m², samt en loftsbod med gulvareal på 4,3m² og skråtak mot gulv. Bod er merket med nr.422. Målbart areal i loftsbod = 0m², pga. lav takhøyde. Bod arealer utgjør til sammen 2 m² BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 7m², yttervegg mellom balkong og leilighet (1,2m²) skal regnes med i BRA-B. Det totale mål på BRA-B blir da 7m² + 1,2m² = 8,2m² = 8m².

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere. Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Thea Gaustad Vogsted	Kunde
	Andreas Demirel Reitan	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	85	173		0	29760.2 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Refstadvingen 5

Hjemmelshaver

Thea Gaustad Vogsted
Andreas Demirel Reitan

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJERKE BORETTSLAG	948183382		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Reitan Andreas Demirel, Vogsted Thea Gaustad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

128

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til innglasset balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest våtrom	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuksøk: 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 hammerlektrode

og pigger.

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

Normal slitasje: 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.

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Simon Duy Lam Nguyen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: simon.nguyen@aktiv.no

Deres ref.: 1006260063 . Vår ref.: 0200-1-422

Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Bjerke Borettslag
Organisasjonsnr: 948183382
Andelseier: Vogsted, Thea Gaustad
Medeier: Reitan, Andreas Demirel
Leilighetsnummer: 422
Adresse: Refstadsvingen 5, 0589 OSLO
Andelsnummer: 128
Gnr: 85
Bnr: 173

Borettsinnskudd: Kr. 7 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 2984956.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning fra og med forbruket for juli 2025. Kostnader knyttet til varmt tappevann og kaldt forbruksvann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Du som beboer kan logge deg inn hos EcoGuard og hente ut informasjon om ditt forbruk.

Felleskostnader: Styret har vedtatt å redusere felleskostnader med 13% og trappevask med 185,- fra 01.07.2025 Felleskostnader inkluderer varme, kommunale avgifter, vaktmester, trappevask, internett & tv pakke, nedbetaling av felles lån og renter, drift og vedlikehold. Parkering: Parkeringsplass følger ikke leilighet ved salg. Disse leies ut etter venteliste og må sies opp separat til styret. Borettslaget har 100 parkeringsplasser, alle med mulighet for elbil lader. Parkering koster 300,- per måned. Kontaktinformasjon: Styret har kontor i Refstadsvingen med kontortid hver onsdag mellom klokken 18:00 og 19:00. Styret er tilgjengelig på epost: styret@bjerkeborettslag.no eller telefon 468 66 391. Vaktmester er tilgjengelig i normal arbeidstid: vaktmester@bjerkeborettslag.no eller telefon 901 38 971. Boligselskapets hjemmeside: <https://vibbo.no/bjerke> Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Nøkkel, skilt og postkasse: Nye andelseiere vil automatisk få en velkomstmil fra styret når ny andelseier er godkjent. Velkomsteposten inneholder informasjon om hvordan skilt og postkasse blir oppdatert. Borettslaget har elektronisk nøkkel via OBOS. Nye andelseiere får automatisk tilgang til appen Unloc ved overdragelse. Ekstra fysiske nøkler kan kjøpes på styrerommet. Fellesvaskeri: Det er fellesvaskeri i alle bygg, kort kan kjøpes av styret i kontortiden. Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 28.01.2026: Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av varmpumpe med energibrønner og energigjenvinning fra avkastluft og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet. Styret har i april søkt om et lån på kr 18 000 000. Estimert totalt låneopptak på kr 18 500 000. Deler av låneopptaket er planlagt å tilbakebetales med støtte fra Enova. Estimert total prosjektkostnad kr 22 000 000. Se protokoll fra møte/ ta kontakt med styret for mer info om prosjektet, finansiering og låneopptak. Det ble på

generalforsamling 08.04.2026 vedtatt å fortsette kollektiv avtale på både TV og internett etter at nåværende avtale utløper i september 2026. Valgt leverandør er Telia.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11498722
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
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	67 620 097,00
Innfrielsesdato:	28.02.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 169,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 169,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	205,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 268,-
Annen formue:	23 467,-
Gjeld:	298 427,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11498722
Restsaldo:	104 209,81
Kapitalkostnader:	5 745,87
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207930296
Restsaldo:	191 922,05
Kapitalkostnader:	1 297,89
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 296 131,86,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarset som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. april 2026 kl. 18:00, Årvoll Skole, DS 05.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Etablering av felles ladepunkter for elbil
8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
9. Valg mellom internett eller TV & internett pakke
10. Utendørs sykkelhus og sportsbod
11. Bygge grillhytte
12. Vedtektsendringer
13. Oppdatering av husordensregler
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. 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 er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammeteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelle 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 ble Helga Solheim foreslått. Som protokollvitne ble Trond Erik Solstad Nilsen foreslått.

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.

Vedlegg

1. 0200 Bjerke Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf

2. 0200 Bjerke Borettslag Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 530 000,-

Sak 7

Etablering av felles ladepunkter for elbil

Forslag fremmet av:

Pankaj Khatiwada

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Antall elbiler i Oslo øker raskt, i tråd med nasjonale og kommunale klimamål. Mange borettslag i Oslo-området har allerede etablert felles ladeinfrastruktur for elbil, enten gjennom borettslaget selv eller i samarbeid med Oslo kommune.

I vårt borettslag har beboere med fast tildelt parkeringsplass mulighet til å installere egen ladeløsning. Beboere uten tildelt parkeringsplass har derimot ingen reell mulighet til å lade elbil i borettslaget. Dette skaper ulik tilgang og begrenser muligheten for flere beboere til å velge miljøvennlig transport.

Nærliggende borettslag som Bjerkedalen og Linderud har allerede etablert felles ladeløsninger. En tilsvarende løsning hos oss vil bidra til økt likhet, bedre bokvalitet og økt attraktivitet for borettslaget.

Jeg foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

- Borettslaget etablerer minimum seks (6) felles ladepunkter for elbil på felles parkeringsarealer.
- Ladepunktene skal være tilgjengelige for alle beboere, også de uten fast tildelt parkeringsplass.
- Styret gis fullmakt til å:

Utrede tekniske løsninger og egnede plasseringer

Innhente pristilbud og leverandørforslag

Undersøke støtteordninger og tilskudd (for eksempel fra Oslo kommune eller Enova)

- Styret skal legge frem en kostnads- og gjennomføringsplan, inkludert betalingsløsning for brukerne, til godkjenning i ekstraordinær eller neste ordinære generalforsamling.

Forventede fordeler

- Lik tilgang til elbillading for alle beboere
- Økt attraktivitet og fremtidig verdi for borettslaget
- Bidrag til miljøvennlig transport og klimamål
- Samme standard som andre borettslag i nærområdet

Styrets innstilling

Styret har undersøkt muligheter for forslaget med Elaway som per i dag leverer borettslaget sin infrastruktur. For denne løsningen og fortsatt sørge for en korrekt fordeling av strømkostnader må beboere med ønske om å lade via denne løsningen fortsatt ha et ladeabbonement til kr 79,- per måned. I tillegg tilkommer faktiske ladekostnader.

Borettslaget vil også få en økt årlig kostnad på ca. 34 000,- (tapt parkeringsinntekt og kostnad for å sette opp ladere).

Styret vurderer derfor at forslaget ikke er for beste interesse for borettslaget, på bakgrunn kostnaden og at tilbudet er dårligere enn å lade på offentlige ladeplasser i nærheten av borettslaget.

Styret tror også at en håndheving av at plassene kun benyttes for å lade også er vanskelig, og at andre vil velge å benytte parkeringsplassene uavhengig at de faktisk lader.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget starter planlegging av etablering av minimum seks (6) felles ladepunkter for elbil på fellesareal. Styret gis fullmakt til å utrede løsninger, kostnader og finansiering, og å fremme endelig plan for godkjenning i generalforsamlingen.

Sak 8

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Bjerke Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva (per lån) i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

På generalforsamling i 2025 ble det fremmet et ønske om å etablere mulighet for individuell nedbetaling på felleslånene til borettslaget. Nå som borettslaget skal gjennomføre et større energiprojekt som endrer kostnadsbildet er denne ordningen blitt mer aktuell.

Mot slutten av 2026 forventer styret at minst 60% av felleskostnader er direkte knyttet til rente og avdrag på fellesgjeld.

IN ordning gjør det mulig for andelseiere å nedbetale hele eller deler av sin del av felleslånene. Dette kan være aktuelt for andelseiere som ikke har andre lån eller kapital til å nedbetale, eller for andelseiere som har behov for å få fastrente på lånene.

Innføring av IN ordning vil også føre til en endring av innkreving av felleskostnader. Ved renteendring vil felleskostnaden endre seg fortløpende, og ikke etter styrevedtak. Det betyr at både renteøkninger og rentenedsettelse umiddelbart vil påvirke felleskostnader, per i dag er det styret som vurderer nødvendigheten å øke eller redusere felleskostnader.

Noen meglere mener også at leilighetsprisene til borettslaget kan øke med IN-ordning.

Styret vurderer at innføring kan være positiv for de med mulighet å nedbetale, eller behov for fastrente på sine låne. Derimot vurderer styret også at dette er en kostnadsøkning for borettslaget og er usikre på hvor mange som kan ha en god utnyttelse av dette.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bjerke Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Vedlegg

3. IN-Brosjyre Hvit (003).pdf
4. IN Avtale borettslag _Bjerke Borettslag.pdf
5. IN Avtale andelseier_Bjerke Borettslag.pdf

Sak 9

Valg mellom internett eller TV & internett pakke

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen stemte i 2025 over dette vedtaket, men styret har i ettertid fått klager på at saken ikke var godt nok opplyst. Det var først forventet at eksisterende avtale ville utløpe tidligere i 2026, men den utløper først 01.09.2026.

På bakgrunn av dette har styret valgt å løfte saken på nytt.

Etter en større anbudsprosess med 7 tilbydere har styret valgt å presentere den beste leverandøren for kun internett og den beste leverandøren for en flekspakke.

Global Connect har gitt følgende tilbud: 189,- per måned, per leilighet, Denne pakken dekker nødvendig nett i fellesareal for borettslaget.

Telia har gitt følgende tilbud: 329,- per måned Denne pakken dekker nødvendig nett i fellesareal for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret er kjent med at det er sterke meninger rundt dette valget og har derfor kun valgt å presentere den beste leverandøren på hver avtale løsning.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget velger Global Connect (kun internett)

Forslag til vedtak 2

Borettslaget velger Telia (flekspakke)

Sak 10

Utendørs sykkelhus og sportsbod

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter generalforsamling 2025 ble det løftet et ønske om at styret skulle se på muligheter for felles sportsbod og utendørs sykkelhus for spesielt elsykler.

Styret har nå vurdert ulike tilbud og løsninger, og ønsker nå å presentere en løsning vi tror er best for borettslaget.

Styret foreslår å bygge to identiske boder, hvor den ene skal være for sykler og den andre som sportsbod. Det er estimert en pris på 500 000,- for byggene, i tillegg tilkommer innhold. Styret ønsker å bruke miljøkontoen som er donert fra obos på ca. 400 000,- på prosjektet.

Styrets innstilling

Plasseringen midt i borettslaget er mest optimalt for å sørge for en god tilgjengelighet for alle, uten å investere i flere bygg rundt i borettslaget. En sportsbod kan være et godt tilskudd for flere beboere, og dette er noe som burde deles. En eventuell utvidelse av antall sykkelhus kan vurderes etter vi ser hvor mange som tar i bruk det første huset.

Forslag til vedtak

Borettslaget bygger sykkelhus og sportsbod mellom Refstadsvingen 5 og 7

Vedlegg

6. Bilde av sykkel og sportsbod.png

Sak 11

Bygge grillhytte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å skape flere sosiale soner som kan benyttes i borettslaget, og har sett på mulighetene for å sette opp en grillhytte som kan benyttes av beboere.

Styret har undersøkt ulike leverandør og forventer en ca. kostnad på 200 000,-.

Selve utformingen av hytten er ikke bestemt, men illustrasjonen viser tenkt utsende.

Styrets innstilling

Borettslaget har store areal som i dag ikke benyttes. Styret ser det som som en god investering å skape flere sosiale arenaer som beboere kan benytte.

Forslag til vedtak

Borettslaget setter opp en grillhytte i området tilknyttet dagens grillplass/lekeplass.

Vedlegg

7. Bilde av grillhytte.PNG

Sak 12

Vedtektsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret skal sørge for at vedtektene til borettslaget holdes oppdaterte, relevante og forståelige og foreslår følgende endringer:

1. §4-3 (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."

Endres til:

"Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt."

2. §9-2 (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."

Endres til:

"Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 30 andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet."

Forslag til vedtak

Vedtektsendringene godkjennes

Sak 13

Oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å oppdatere borettslaget sine husordensregler for å holde de aktuelle og forståelige.

Styret har derfor gjort en større oppdatering av reglene og ordlyden. I tillegg er noen nye regler lagt til, og andre fjernet.

Styrets innstilling

Styret vurderer ny versjon som mer relevant og lettleselig for beboere. Flere av reglene er tydeliggjort, og eventuelt samlet i korrekte kapitler.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes

Vedlegg

8. Ro- og ordensreglerBjerke Borettslag.pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her i innkallingen:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Martin Hegnes
- Liza Marie Storm Lysaker

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Andreas Rastad
- Simen Auran Sjølyst

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her i innkallingen:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Joakim Embret Holtsmark

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Liza Marie Storm Lysaker

Sak 16

Valg av valgkomite

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år. En leder og to medlemmer. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her innkallingen:

Roller og kandidater

Valg av 1 leder av valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder av valgkomite:

- Liv Toril Bjerkholt

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Marita Ramstad Boug
 - Merete Vestli
-

Styrets årsrapport

Styret

Styret har i perioden bestått av styreleder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Varamedlemmene har ikke deltatt på styremøter i perioden.

Styresammensetningen i Bjerke Borettslag er svært god og består av personer med ulik bakgrunn, alder og kjønn som er bosatt i ulike blokker og leilighetstyper i borettslaget.

Styrets arbeid i perioden

Styret har hatt et svært hektisk år og gjennomført mange prosjekter. Det er avholdt tolv styremøter, to ekstraordinære generalforsamlinger, to dugnader og sosiale arrangementer. I tillegg er det gjennomført et tosfret antall befaringer og besvart flere hunder henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere.

Styret har også sørget for nasjonal dekning av borettslaget i media i forbindelse med åpningen av totalforsvarsåret 2026.

Prosjekter i perioden

- Gjennomført fasadevask ved hjelp av drone
- Fullført installasjon av individuellmåling
- Etablert felles beredskapslager
- Gjennomført anbud på internett og forsikring
- Startet et større prosjekt for utearealet
- Gjennomført radonmåling
- Strammet inn parkeringsregler for sparkesykler
- Avholdt møte med kommunen vedrørende utbygging ved borettslaget
- Påbegynt prosjekt for å forbedre varmesystemet med Enova støtte

Økonomisk kommentar

Borettslaget har ikke endret ordinære felleskostnader siden 01.01.2024 og styret har gjennomført gode prioriteringer og besparelser siden sist felleskostnader ble økt. Selv om mange av borettslaget sine kostnader har økt, har styret i perioden bygget opp en større buffer og gjort gode investeringer i bygningsmassen.

Styret vurderer at økonomien i borettslaget er god, og at felleskostnader snart kan reduseres på bakgrunn av innføring av varmeprosjektet, ny internett avtale og fortsatt god økonomisk drift. Men styret vil prioritere forutsigbarhet og sunn økonomisk styring.

Framtiden for Bjerke Borettslag

I den kommende perioden vil borettslaget få ny varmeløsning, hvor vi forventer en markant forbedring av energiklassen og en reduksjon av varmekostnader. Dette prosjektet vil også gjøre store forbedringer av borettslaget sin infrastruktur.

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948183382, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 430 246	865 287
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 135 685	5 015 517
Tilbakeføring av avskrivning	14	196 036	196 038
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-4 202 408	-3 638 392
Innsk. øremerk. bankkto		-8 315	-8 204
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-879 002	1 564 959
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 551 244	2 430 246
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 464 784	3 788 150
Kortsiktig gjeld		-913 540	-1 357 904
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 551 244	2 430 246

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948183382, KLIENTNR. 200

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	25 535 750	26 127 840	22 252 000	22 232 000
Ladeinntekter elbil		161 428	0	0	0
Andre inntekter	3	180 563	200 422	160 000	160 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		25 877 741	26 328 262	22 412 000	22 392 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 538 356	-1 404 198	-1 453 000	-1 453 000
Styre honorar	5	-505 000	-480 000	-480 000	-505 000
Avskrivninger	14	-196 036	-196 038	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-21 500	-16 750	-22 000	-22 660
Forretningsfører honorar		-312 845	-300 815	-318 000	-326 500
Konsulent honorar		-168 836	-203 402	-96 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-2 464 979	-1 898 089	-1 950 000	-1 950 000
Forsikringer		-876 564	-793 879	-940 000	-980 000
Kommunale avgifter	8	-3 077 671	-3 367 345	-3 510 000	-1 011 500
Energi/fyring	9	-5 217 681	-3 798 295	-4 200 000	-2 850 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 751 104	-1 804 604	-1 895 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	10	-1 324 102	-1 317 187	-1 311 000	-1 311 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 454 675	-15 580 602	-16 250 000	-12 784 660
DRIFTSRESULTAT		8 423 065	10 747 660	6 162 000	9 607 340
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	71 821	70 774	0	0
Finanskostnader	12	-5 359 201	-5 802 917	-5 681 000	-4 893 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 287 380	-5 732 143	-5 681 000	-4 893 000
ÅRSRESULTAT		3 135 685	5 015 517	481 000	4 714 340
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		3 135 685	5 015 517		

BJERKE BORETTSLAG
ORG.NR. 948183382, KLIENTNR. 200

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	45 333 388	45 333 388
Tomt		1 571 466	1 571 466
Andre varige driftsmidler	14	1 006 526	1 202 561
Øremerkede bankinnskudd		393 187	289 114
Langsiktige fordringer	15	5 000	5 000
SUM ANLEGGSMIDLER		48 309 566	48 401 529
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		136 410	0
Forskuddsbetalte kostnader		548 379	471 373
Andre kortsiktige fordringer	16	436 568	0
Driftskonto OBOS-banken		1 047 554	1 336 155
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 781	50 784
Sparekonto OBOS-banken		251 092	1 929 838
SUM OMLØPSMIDLER		2 464 784	3 788 150
SUM EIENDELER		50 774 351	52 189 680
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 303 * 100		30 300	30 300
Udekket tap	17	-58 228 697	-61 364 382
SUM EGENKAPITAL		-58 198 397	-61 334 082
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	104 753 101	108 955 509
Borettsinnskudd	18	2 933 700	2 933 700
Annen langsiktig gjeld		372 406	276 648
SUM LANGSIKTIG GJELD		108 059 207	112 165 857
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		587 834	747 790
Skyldige offentlige avgifter	19	94 408	100 382
Påløpte renter		70 028	176 201
Påløpte avdrag		0	195 019
Annen kortsiktig gjeld	20	161 270	138 512
SUM KORTSIKTIG GJELD		913 540	1 357 904

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **50 774 351** **52 189 680**

Pantstillelse	21	155 683 700	155 683 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Bjerke Borettslag

Joakim Embret Holtsmark /s/ Bjørn Martin Hegnes /s/ Frank Sigfred Einar Einarsen /s/

Tina Veitsle Johnsen /s/ Liza Marie Storm Lysaker /s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Bod	8 000
Eiendomsskatt	652
Energiavregning juli 2025	675 084
Felleskostnader	23 397 888
Leie	97 597
Månedlig energiavregning	652 999
Parkering	367 200
Trappevask	336 330
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	25 535 750

NOTE 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri	57 397
Nøkler	3 893
Leie basestasjon Lyse Tele AS	56 185
Leie basestasjon, Telia Norge AS	63 088
SUM ANDRE INNETEKTER	180 563

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 075 369
Overtid	-9 027
Påløpte feriepenge	-155 068
Arbeidsgiveravgift	-249 786
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-27 067
O/U premie	-552
Yrkesskadeforsikring	-4 200
Andre personalkostnader	-17 286
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 538 356

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 tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-505 000
SUM STYREHONORAR	-505 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-8 281

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-21 500
SUM REVISJONSHONORAR	-21 500

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjekt veranda og utvidelse leiligheter	-16 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-16 125
Drift/vedlikehold bygninger	-551 391
Drift/vedlikehold VVS	-696 675
Drift/vedlikehold elektro	-112 725
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 165
Drift/vedlikehold heisanlegg	-475 728
Drift/vedlikehold brannsikring	-421 490
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 696
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 124
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-45 288
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-28 094
Egenandel forsikring	-9 522
Kostnader dugnader	-4 694
Reparasjon og vedlikehold annet	-12 261
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 464 979

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

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-653
Vann- og avløpsgebyr	-2 326 324
Renovasjonsgebyr	-750 695
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 077 671

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-676 518
Fjernvarme	-2 971 673
Andre fyringskostnader	-1 569 490
SUM ENERGI / FYRING	-5 217 681

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 667
Container	-85 030
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-117 730
Annen leiekostnad	-1 258
Datautstyr	-41 635
Annet driftsmateriale	-38 757
Renhold ved firmaer	-787 495
Andre driftskostnader	-95 223
Kontor- og datarekvisita	-14 402
Trykksaker	-2 427
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 281
Andre kontorkostnader	-12 320
Telefon, annet	-2 946
Porto	-2 745
Drivstoff	-6 149
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-960
Kontingenter	-65 600
Bank- og kortgebyr	-3 006
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-23 873
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 324 102

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 900
Renter av sparekonto i OBOS-banken	62 171
Andre renteinntekter	2 750
SUM FINANSINNTEKTER	71 821

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 743 242
Pantegjeldsrenter	-3 615 959
SUM FINANSKOSTNADER	-5 359 201

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	15 718 900
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	29 614 488
SUM BYGNINGER	45 333 388

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr		
Tilgang 2006	287 990	
Avskrevet tidligere	-287 989	
		1
Gressklipper nr.2		
Tilgang 2002	178 703	
Avskrevet tidligere	-178 702	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2022	1 257 858	
Avskrevet tidligere	-377 358	
Avskrevet i år	-125 786	
		754 714
Kameraovervåking		
Tilgang 2015	178 703	
Avskrevet tidligere	-178 702	
		1
PC		
Tilgang 2020	107 500	
Avskrevet tidligere	-43 000	
Avskrevet i år	-10 750	
		53 750
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2011	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
Sykelstativ			
Tilgang 2019	31 500		
Avskrevet tidligere	-31 499		1
Traktor nr. 2			
Tilgang 2001	313 650		
Avskrevet tidligere	-313 649		1
Traktor nr. 3			
Tilgang 2023	297 500		
Avskrevet tidligere	-119 000		
Avskrevet i år	-59 500	119 000	
Traktor			
Tilgang 2011	656 250		
Avskrevet tidligere	-656 249		1
Tørketrommel			
Tilgang 2019	57 215		
Avskrevet tidligere	-57 214		1
Vaktmestergarasje			
Tilgang 1987	79 050	79 050	
Det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold for å oppveie verdiforringelsen av vaktmestergarasjen			
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 006 526	
SUM ARETS AVSKRIVNINGER		-196 036	

NOTE 15

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Depositum Circle K	5 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	5 000

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Akonto november og desember 2025	436 568
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	436 568

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

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 933 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 933 700

NOTE 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-44 781
Skyldig arbeidsgiveravgift	-49 627
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-94 408

NOTE 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepengar	-155 069
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Avsatte felleskostnader 2025	-6 112
Annen kortsiktig gjeld	-54
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-161 270

NOTE 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 933 700
Pantelån	104 753 101
TOTALT	107 686 801

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE 22**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007

-75 000 000

Nedbetalt tidligere

36 044 295

Nedbetalt i år

2 194 036

-36 581 124

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021

-55 407 560

Økning 2021

-7 000 000

Økning 2022

-15 324 771

Nedbetalt tidligere

7 551 982

Nedbetalt i år

2 008 372

-68 171 977

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-104 753 101**

Til generalforsamlingen i Bjerke Borettslag

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerke Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no



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, 10. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)



IN-Ordningen

Vi kan tilby individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag som er forvaltet av OBOS. Individuell nedbetaling (IN) vil si at hver enkelt andelseier får adgang til helt eller delvis å innbetale sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Ⓞ Hva innebærer IN-ordningen?

Fellesgjeld er den gjeld borettslaget har overfor långiver. Andelseierne har ikke noe personlig ansvar for fellesgjelden, men hver andelseier er med på å betjene fellesgjelden ved å betale sine felleskostnader til borettslaget. IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale boligens andel av fellesgjelden. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Ⓞ Forutsetninger for IN-ordningen

- Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS Factoring AS eller borettslagenes Sikringsordning AS
- Borettslaget må treffe vedtak med simpelt flertall i generalforsamling
- Maksimalt fire låneforhold i borettslaget kan omfattes av ordningen

Vedlegg 3

29 av 49

Ⓞ Avtaler som må signeres

- Avtale mellom borettslaget og OBOS
- Avtale mellom borettslaget v/OBOS og långiveren
- Avtale mellom borettslaget og andelseier som vil innbetale

Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Ⓞ Innbetaling fra andelseier

- Innbetaling kan finne sted hvert halvår, i forbindelse med terminforfall på borettslagets lån
- Minimumsbeløp per innbetaling i henhold til avtale
- Innbetalingen må være OBOS i hende på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallsdato

Ⓞ Andelseiernes sikkerhet for innbetalingen

Andelseiernes innbetalinger får sikkerhet ved inntrederett i pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Ⓞ Kostnader for å tiltre ordningen

Borettslaget må betale et engangsbeløp til OBOS for å tiltre ordningen, samt en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10% av forretningsførerhonoraret begrenset oppad til et fastsatt beløp.

Utover dette må borettslaget kun betale for administrasjonsoppgaver, som informasjon til beboerne ved renteendringer mv. For de andelseierne som benytter seg av IN-ordningen vil det ved første innbetaling påløpe en etableringskostnad.

Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente når IN-ordningen ikke kan benyttes. Gis det anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrenteperiode, vil imidlertid administrasjonsgodtgjørelse påløpe.

IN-Brosjyre Hvit (003).pdf

Obos.no

Vedlegg 3



30 av 49

IN-Brosjyre Hvit (003).pdf

AVTALE OM TILRETTELEGGING AV INDIVIDUELL INNBETALING

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 393 Alnabru

og
Bjerke Borettslag- org. nr 948183382 (heretter Borettslaget), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 393 Alnabru

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har Dato besluttet at borettslaget skal inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om tilrettelegging av individuell innbetaling av Fellesgjeld (IN-avtale) for borettslagets andelseiere. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Borettslaget har overfor långiver, hvor andelseier ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til Borettslaget.

Formålet med nærværende avtale er at Borettslaget skal tilrettelegge for at andelseiere kan inngå avtale om individuell innbetaling innenfor rammene av nærværende avtale, slik at de som ønsker det, kan innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av Fellesgjeld knyttet til andelseiers bolig. Slik innbetaling av Fellesgjeld vil gi andelseier reduserte månedlige felleskostnader. Andelseiers regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

§ 2.

Krav til låneforhold for borettslaget

Det settes krav til at borettslaget skal ha slått sammen sin låneportefølje i størst mulig grad og ha en ryddig økonomi. OBOS Eiendomsforvaltning AS kan bistå borettslaget med opprydding av låneforholdene.

Det vil også være et vilkår at borettslaget er tilknyttet en garantiordning for felleskostnadene. (f. eks avtale med OBOS Factoring AS eller Borettslagenes Sikringsordning AS).

Borettslaget gis rett til selv å velge hvilke lån som skal omfattes av denne avtale. Borettslaget kan kun inngå IN-avtale for 4 låneforhold med flytende rente. Lån med NIBOR-basert rente kan normalt ikke omfattes. Fastrentelån kan omfattes etter særlig avtale med OBOS Eiendomsforvaltning og långiver.

Følgende låneforhold skal omfattes av IN-avtale:

1. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon
2. Lånenr Lånenummer stort kr Beløp hos Finansinstitusjon

En forutsetning for avtalens gjennomføring er at långiver av de lån avtalen omfatter aksepterer de innbetalinger som foretas av andelseierne og de vilkår denne innbetaling skjer på.

§ 3.

Fullmakt til OBOS Eiendomsforvaltning AS

Borettslaget gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle nødvendige fullmakter for gjennomføring av nærværende avtale med vedlegg.

Fullmakten til OBOS Eiendomsforvaltning AS omfatter blant annet

- å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjeld overfor borettslagets kreditorer ved bruk av de innbetalinger andelseier foretar i henhold til IN-avtale mellom andelseier og borettslaget
- å påse at den enkelte innbetaling fra andelseier får forutsatt sikkerhet
- å inngå avtaler på vegne av borettslaget med borettslagets kreditorer og andelseiere for å gjennomføre denne IN-avtalen.

§ 4.

Krav til innbetaling fra andelseier.

For gjennomføring av denne avtale vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av borettslaget inngå avtale med de enkelte andelseiere som vil tiltre IN-ordningen i samsvar med avtaleteksten i avtale om individuell innbetaling av fellesgjeld

Borettslaget er blant annet innforstått med at:

- andelseiernes innbetalinger er å anse som intervensjonsbetalinger
- andelseierne kun kan innbetale hele eller deler av Fellesgjelden ved avtalte terminforfall (lån med flytende rente), to ganger pr år/halvårlig.
- ved fastrentelån kan innbetaling kun skje på hvert rentereguleringstidspunkt
- minimumsbeløp pr. innbetaling pr. låneforhold er kr 60 000,-, dog slik at det ved siste innbetaling eller innbetaling av hele det beregnede beløp (jfr. §1,2.ledd) aksepteres et lavere beløp.
- andelseiers innbetaling må være OBOS Eiendomsforvaltning AS i hende senest 10 dager før terminforfall
- andelseiers innbetaling skjer til klientkonto som bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- andelseier må betale et etableringsgebyr til OBOS Eiendomsforvaltning AS for inngåelse av IN-avtale

§ 5.

Begrensninger i borettslagets låneoptak, refinansiering m.v

Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid, avtale avdragsfrihet eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalene.

Borettslaget har ikke anledning til å gi fritak for felleskostnader til andelseierne for den del av felleskostnadene som skal nyttes til betaling av renter eller avdrag på lån omfattet av IN-avtalen.

Borettslaget kan ikke nytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen.

§ 6.

Sikkerhet

Den enkelte andelseier som helt eller delvis innbetaler i anledning IN-avtale, gis inntrederett i den panterett som sikrer IN-lånet og som långiver har tinglyst på borettslagets eiendom.

§ 7.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med gjennomføring av denne avtale og oppfølging overfor kredittinstitusjoner, andelseiere mv, har OBOS Eiendomsforvaltning AS krav på et vederlag stort p.t. kr 32 500,- inkl. mva.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales forskuddsvis fra borettslaget.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog p.t minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr. lån inkl. mva. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Vederlag for OBOS Eiendomsforvaltning AS arbeid i forbindelse med opprydding av borettslagets låneportefølje, jfr § 2, betales særskilt etter avtale. Borettslaget har fått seg forelagt alle avtaledokumenter knyttet til individualisering av Fellesgjeld.

§ 8.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtale opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører. Borettslaget er innforstått med at skifte av forretningsfører er avhengig av aksept fra kreditor for de låneforhold som omfattes av IN-avtalen.

§ 9.

Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Oslo, den Dato 20År

for OBOS Eiendomsforvaltning AS

for Bjerke Borettslag

.....

.....

AVTALE OM INDIVIDUELL INNBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Det er i dag inngått følgende avtale mellom:

Borettslaget Bjerke Borettslag (selskap nr. 0200), adresse c/o Postboks 393 Alnabru, Oslo v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS (heretter Borettslaget)

og

andelseier(e)

, (heretter kalt andelseier(ne)) til andel nr. med borett til bolig i Borettslaget.

§ 1.

Bakgrunn og formål

Borettslaget har vedtatt å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS hvorigjennom det samtykkes til at borettslagets andelseiere kan inngå IN-avtale. Formålet med avtalen er å gi andelseier(e) adgang til å innbetale inntil et beløp svarende til den beregnede del av borettslagets Fellesgjeld knyttet til andelseier(ne)s bolig. Med Fellesgjeld forstås den gjeld som borettslaget har overfor Långiver, hvor andelseier(e) ikke har noe personlig ansvar, men som etter en fordelingsnøkkel betjenes ved andelseiers betaling av felleskostnader til borettslaget. Ved slik innbetaling vil andelseier(ne) få et regresskrav mot Borettslaget som betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Långiver er den bank/finansinstitusjon hvor borettslaget har de lån som omfattes av den avtale om tilrettelegging av individuell innbetaling som er inngått mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 2.

Andelseier(ne)s forpliktelser og rettigheter

Andelseier(ne) gis rett til å foreta hel eller delvis innbetaling av Fellesgjelden iht. den avtale som er inngått mellom Borettslaget og Långiver. Det forutsettes at andelseier er à jour med betaling av forfalte felleskostnader.

Andelseier(ne)s betaling går til direkte innbetaling på borettslagets lån hos Långiver. Innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett (intervensjonsbetaling). Andelseier(ne)s regresskrav mot borettslaget betjenes ved reduksjon av fremtidige felleskostnader.

Andelseier(ne) kan kun innbetale ved ovennevnte låns terminforfall. Det kan ikke foretas innbetaling med beløp mindre enn kr 60 000,- pr. terminforfallstidspunkt pr. låneforhold, to ganger pr år/halvårlig unntatt når rest Fellesgjeld innbetales.

Andelseier(ne)s innbetaling må være kreditert klientkonto hos bank bestemt av OBOS Eiendomsforvaltning AS minimum 10 dager før terminforfall. Andelseier(ne) skal kontakte OBOS Eiendomsforvaltning AS v/ rådgiver eiendomsforvaltning forut for ønsket innbetaling, for å få oversendt betalingsinformasjon på sms/e-post.

OBOS Eiendomsforvaltning AS besitter på klientkonto det innbetalte beløp på vegne av andelseierne helt frem til beløpet er overført (innfrielse av gjeld overfor) borettslagets långiver. Andelseier(ne) kan ikke tilbakekalle innbetaling etter at beløpet er kreditert konto.

Dersom beløpet ikke er kreditert konto minimum 10 dager før terminforfall, kan ikke (innfrielse) innbetaling av Fellesgjeld gjennomføres for dette terminforfall for andelseier(ne). Det innbetalte beløp vil tilbakebetales til andelseier(ne).

Renter på det innbetalte beløpet i perioden fra beløpet er kreditert konto til innfrielse overfor långiver tilfaller OBOS Eiendomsforvaltning AS.

§ 3.

Borettslagets forpliktelser

Dersom borettslaget har avtale om IN for flere lån, kan andelseier(ne) selv velge hvilke lån som skal nedbetales. Beløpet vil innbetales borettslagets långiver ved terminforfall.

Fra samme tidspunkt vil andelseier(ne) få endret sin andel av kapitalkostnader som inngår i felleskostnadene. Ved hver innbetaling vil andelseier(ne) motta en ny giro med nytt terminbeløp for felleskostnader.

Borettslaget forplikter seg til ikke å foreta disposisjoner som medfører at de(n) innbetalende andelseier(e) blir forfordelt i forhold til de andelseiere som ikke innbetaler i henhold til egen IN-avtale. Se avtale mellom borettslaget og OBOS Eiendomsforvaltning AS § 5.

§ 4.

Sikkerhet

Ved innbetaling overfor borettslagets långiver, vil OBOS Eiendomsforvaltning AS kreve oversendelse av kvittering fra Långiver, hvor Långiver bekrefter at innbetalingen gir andelseier(ne) et regresskrav mot Borettslaget som gir inntrederett i Långivers panterett. Andelseier(ne)s regresskrav gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

Andelseier(e) vil motta en bekreftelse på innbetalingen.

Andelseier(ne) gir OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å inngå avtale med Långiver som forutsetning for gjennomføring av denne avtale.

OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av andelseier(ne) og Borettslaget kan samtykke til at Långiver viker prioritet med sitt pantdokument for nødvendige låneopptak, forutsatt at det foreligger generalforsamlingsvedtak iht. lov om Borettslag § 8-9.

Andelseier(ne) gir herved OBOS Eiendomsforvaltning AS fullmakt til å oppbevare og disponere over kvitteringen som långiver utsteder i forbindelse med innbetalinger foretatt av andelseierne.

OBOS Eiendomsforvaltning AS holder oversikt over alle innbetalinger foretatt etter denne avtale, og påser at innbetalte beløp gir reduserte månedlige felleskostnader, samt inntrederett i Långivers panterett.

Andelseier(ne) er gjort kjent med at hans innbetaling av Fellesgjeld (regresskravet) ved eventuell tvangsrealisasjon av borettslaget vil få sideordnet prioritet med de andre innbetalende andelseiere og at det innbyrdes mellom disse gis forholdsmessig dekning.

§ 5.

Overføring av andel i borettslaget

Dersom andelseieren(ne) overfører andelen i borettslaget, overtar ny eier alle rettigheter knyttet til innbetalinger som er foretatt iht. denne avtale.

§ 6.

Vederlag

For arbeid i forbindelse med etablering og oppfølging av denne avtalen betaler andelseier(ne) p.t. kr 5 000,- inkl. mva. til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vederlaget er et engangsvederlag og skal innbetales ved etablering av avtalen.

§ 7.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som borettslaget har inngått IN-avtale om og som er omfattet av avtalen er innløst. Frem til avtalens opphør kan avgitte fullmakter ikke trekkes tilbake.

Andelseier(ne) er innforstått med at ved skifte av forretningsfører vil borettslagets avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS opphøre slik at alle forpliktelser som påhviler OBOS Eiendomsforvaltning AS i forbindelse med IN-avtalen opphører.

§ 8.

Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneeting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

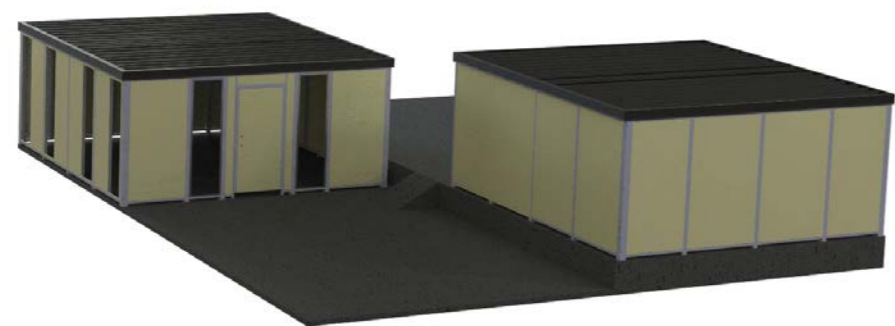
Denne avtale i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, den Dato

Borettslaget v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Andelseier(ne)

Vedlegg 6 til sak 10. Utendørs sykkelhus og sportsbod



Vedlegg 7 til sak 11. Bygge grillhytte



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 beplanting 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 tillatt 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

Ulik type 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.

**0200 Bjerke Borettslag
Generalforsamling 2026**

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder (Ikke på valg):

Joakim Embret Holstmark

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Frank Einarsen
Tina Veitsle Johnsen

Som styremedlemmer foreslås (2 år):

Liza Marie Storm Lysaker
Bjørn Martin Hegnes

C. Som varamedlemmer foreslås (1 år):

Simen Auran Sjølyst
Erik Andreas Rastad

D. Som delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås leder:

Joakim Embret Holstmark

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling for 1 år foreslås:

Liza Marie Storm Lysaker

E. Som valgkomité foreslås (1 år):

Liv Toril Bjerkholt
Merete Vestli
Marita Ramstad Boug

Dato: 12.01.2026 I valgkomitéen for Bjerke Borettslag:
Liv Toril Bjerkholt, Merete Vestli, Marita Ramstad Boug

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.04.26

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: _____

Protokoll til årsmøte 2026 for Bjerke Borettslag

Organisasjonsnummer: 948183382

Møtet ble avholdt 8. april kl. 18:00, Årvoll Skole, DS 05.

Antall stemmeberettigede som deltok: 88

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Helga Solheim er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en digital frammetiliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse digital registrering og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Helga Solheim foreslått. Som protokollvitne ble Trond Erik Solstad Nilsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 530 000,-

✓ Vedtatt.

7. Etablering av felles ladepunkter for elbil

Fremmet av: Pankaj Khatiwada

Antall elbiler i Oslo øker raskt, i tråd med nasjonale og kommunale klimamål. Mange borettslag i Oslo-området har allerede etablert felles ladeinfrastruktur for elbil, enten gjennom borettslaget selv eller i samarbeid med Oslo kommune.

I vårt borettslag har beboere med fast tildelt parkeringsplass mulighet til å installere egen ladeløsning. Beboere uten tildelt parkeringsplass har derimot ingen reell mulighet til å lade elbil i borettslaget. Dette skaper ulik tilgang og begrenser muligheten for flere beboere til å velge miljøvennlig transport.

Nærliggende borettslag som Bjerkedalen og Linderud har allerede etablert felles ladeløsninger. En tilsvarende løsning hos oss vil bidra til økt likhet, bedre bokvalitet og økt attraktivitet for borettslaget.

Jeg foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

- Borettslaget etablerer minimum seks (6) felles ladepunkter for elbil på felles parkeringsarealer.
- Ladepunktene skal være tilgjengelige for alle beboere, også de uten fast tildelt parkeringsplass.
- Styret gis fullmakt til å:

Utrede tekniske løsninger og egnede plasseringer

Innhente pristilbud og leverandørforslag

Undersøke støtteordninger og tilskudd (for eksempel fra Oslo kommune eller Enova)

- Styret skal legge frem en kostnads- og gjennomføringsplan, inkludert betalingsløsning for brukerne, til godkjenning i ekstraordinær eller neste ordinære generalforsamling.

Forventede fordeler

- Lik tilgang til elbillading for alle beboere
- Økt attraktivitet og fremtidig verdi for borettslaget

- Bidrag til miljøvennlig transport og klimamål

- Samme standard som andre borettslag i nærområdet

Styrets innstilling

Styret har undersøkt muligheter for forslaget med Elaway som per i dag leverer borettslaget sin infrastruktur. For denne løsningen og fortsatt sørge for en korrekt fordeling av strømkostnader må beboere med ønske om å lade via denne løsningen fortsatt ha et ladeabbonement til kr 79,- per måned. I tillegg tilkommer faktiske ladekostnader.

Borettslaget vil også få en økt årlig kostnad på ca. 34 000,- (tapt parkeringsinntekt og kostnad for å sette opp ladere).

Styret vurderer derfor at forslaget ikke er for beste interesse for borettslaget, på bakgrunn kostnaden og at tilbudet er dårligere enn å lade på offentlige ladeplasser i nærheten av borettslaget.

Styret tror også at en håndheving av at plassene kun benyttes for å lade også er vanskelig, og at andre vil velge å benytte parkeringsplassene uavhengig at de faktisk lader.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.

8. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptre på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift

av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prislister.

Kostnader

Bjerke Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva (per lån) i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva.pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

På generalforsamling i 2025 ble det fremmet et ønske om å etablere mulighet for individuell nedbetaling på felleslånene til borettslaget. Nå som borettslaget skal gjennomføre et større energiprojekt som endrer kostnadsbildet er denne ordningen blitt mer aktuell.

Mot slutten av 2026 forventer styret at minst 60% av felleskostnader er direkte knyttet til rente og avdrag på fellesgjeld.


IN ordning gjør det mulig for andelseiere å nedbetale hele eller deler av sin del av felleslånene. Dette kan være aktuelt for andelseiere som ikke har andre lån eller kapital til å nedbetale, eller for andelseiere som har behov for å få fastrente på lånene.

Innføring av IN ordning vil også føre til en endring av innkreving av felleskostnader. Ved renteendring vil felleskostnaden endre seg fortløpende, og ikke etter styrevedtak. Det betyr at både renteøkninger og rentenedsettelse umiddelbart vil påvirke felleskostnader, per i dag er det styret som vurderer nødvendigheten å øke eller redusere felleskostnader.

Noen meglere mener også at leilighetsprisene til borettslaget kan øke med IN-ordning.

Styret vurderer at innføring kan være positiv for de med mulighet å nedbetale, eller behov for fastrente på sine låne. Derimot vurderer styret også at dette er en kostnadsøkning for borettslaget og er usikre på hvor mange som kan ha en god utnyttelse av dette.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. 22 stemmer for, 1 blank stemme, 65 stemmer mot.

9. Valg mellom internett eller TV & internett pakke

Generalforsamlingen stemte i 2025 over dette vedtaket, men styret har i ettertid fått klager på at saken ikke var godt nok opplyst. Det var først forventet at eksisterende avtale ville utløpe tidligere i 2026, men den utløper først 01.09.2026.

På bakgrunn av dette har styret valgt å løfte saken på nytt.

Etter en større anbudsprosess med 7 tilbydere har styret valgt å presentere den beste leverandøren for kun internett og den beste leverandøren for en flekspakke.

Global Connect har gitt følgende tilbud: 189,- per måned, per leilighet, Denne pakken dekker nødvendig nett i fellesareal for borettslaget.

Telia har gitt følgende tilbud: 329,- per måned Denne pakken dekker nødvendig nett i fellesareal for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret er kjent med at det er sterke meninger rundt dette valget og har derfor kun valgt å presentere den beste leverandøren på hver avtale løsning.

Følgende forslag var til avstemning:


Forslag til vedtak 1:

Borettslaget velger Global Connect (kun internett)

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Borettslaget velger Telia (flekspakke)

 Vedtatt. Forslag til vedtak 2 fikk 54 stemmer, og forslag til vedtak 1 fikk 30 stemmer.

10. Utendørs sykkelhus og sportsbod

Etter generalforsamling 2025 ble det løftet et ønske om at styret skulle se på muligheter for felles sportsbod og utendørs sykkelhus for spesielt elsykler.

Styret har nå vurdert ulike tilbud og løsninger, og ønsker nå å presentere en løsning vi tror er best for borettslaget.

Styret foreslår å bygge to identiske boder, hvor den ene skal være for sykler og den andre som sportsbod. Det er estimert en pris på 500 000,- for byggene, i tillegg tilkommer innhold. Styret ønsker å bruke miljøkontoen som er donert fra obos på ca. 400 000,- på prosjektet.

Styrets innstilling

Plasseringen midt i borettslaget er mest optimalt for å sørge for en god tilgjengelighet for alle, uten å investere i flere bygg rundt i borettslaget. En sportsbod kan være et godt tilskudd for flere beboere, og dette er noe som burde deles. En eventuell utvidelse av antall sykkelhus kan vurderes etter vi ser hvor mange som tar i bruk det første huset.

Forslag til vedtak:

Borettslaget bygger sykkelhus og sportsbod mellom Refstadsvingen 5 og 7

 Vedtatt. 47 stemmer for, 20 stemmer mot.

11. Bygge grillhytte

Styret ønsker å skape flere sosiale soner som kan benyttes i borettslaget, og har sett på mulighetene for å sette opp en grillhytte som kan benyttes av beboere.

Styret har undersøkt ulike leverandør og forventer en ca. kostnad på 200 000,-.

Selve utformingen av hytten er ikke bestemt, men illustrasjonen viser tenkt utsende.

Styrets innstilling

Borettslaget har store areal som i dag ikke benyttes. Styret ser det som som en god investering å skape flere sosiale arenaer som beboere kan benytte.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 41 stemmer for, 34 stemmer mot.

12. Vedtektsendringer

Styret skal sørge for at vedtektene til borettslaget holdes oppdaterte, relevante og forståelige og foreslår følgende endringer:

1. §4-3 (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-antenn, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke."

Endres til:

"Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør er ikke tillatt."

2. §9-2 (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."

Endres til:

"Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 30 andelseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet."

Forslag til vedtak:

Vedtektsendringene godkjennes

✓ Vedtatt. Ingen stemmer mot.

13. Oppdatering av husordensregler

Styret ønsker å oppdatere borettslaget sine husordensregler for å holde de aktuelle og forståelige.

Styret har derfor gjort en større oppdatering av reglene og ordlyden. I tillegg er noen nye regler lagt til, og andre fjernet.

Styrets innstilling

Styret vurderer ny versjon som mer relevant og lettleselig for beboere. Flere av reglene er tydeliggjort, og eventuelt samlet i korrekte kapitler.

Forslag til vedtak:

Nye husordensregler godkjennes

✓ Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall.

14. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her i innkallingen:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Martin Hegnes

Liza Marie Storm Lysaker

Følgende stilte til valg:

Bjørn Martin Hegnes

Liza Marie Storm Lysaker

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Erik Andreas Rastad

Simen Auran Sjølyst

Følgende stilte til valg:

Erik Andreas Rastad

Simen Auran Sjølyst

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her i innkallingen:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Joakim Embret Holtsmark

Følgende stilte til valg:

Joakim Embret Holtsmark

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Liza Marie Storm Lysaker

Følgende stilte til valg:

Liza Marie Storm Lysaker

16. Valg av valgkomite

Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år. En leder og to medlemmer. Valgkomiteens innstilling ligger vedlagt i innkallingen. De kandidater som er innstilt fremkommer her innkallingen:

Leder av valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Liv Toril Bjerkholt

Følgende stilte til valg:

Liv Toril Bjerkholt

valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Marita Ramstad Boug

Merete Vestli

Følgende stilte til valg:

Marita Ramstad Boug

Merete Vestli

Vedtekter

for Bjerke borettslag org nr 948183382.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.2006, 13.05.2013, 28.04.2022, 10.04.2025 og 08.04.2026.

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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 er ikke tillatt.

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 utskifting 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 karmmer.

(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 én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 30 andelseiere 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 framtrædende 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 beplanting 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

Ulik type 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 badrom 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.

Arbeidssted	85/3 bl.C.Refstadveien, Refstad.	Jørgen nr	58/622	Tegn nr	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10
Arbeids art	Høyhus.	innlevert	17/3-58.		
Bygningens art					
Byggherre	O.B.O.S. Torggt. 17, Tlf. 33 62 80.				
Byggemelder	Ark.ne Bernt Heiberg Ola Mørk Sandvik, Kirkegt. 15, Tlf. 41 46 13.				

Dato 23. september 1958. JSP/AM.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets betingelser av henholdsvis 11/6 og 26/6 1958 (3/7 1958), må følges.

Vaskerianlegget må utføres etter bygningsrådets regler av 26/9 1956. Nærmere redegjørelse må innsendes.

Heismaskinhusene må ikke komme over takflaten.

Angående heisene vises det til bygningsrådets retningslinjer som vedlegges, se spesielt punkt 7.

Forøvrig vises til omstående regler og spesielle krav, punktene 1, 4, 5 og 6.

Byplankontoret har i uttalelse av 5/6 1958 meddelt at " Blokkenes plassering og høyder er i overensstemmelse med vedtatt bebyggelsesplan. Imidlertid arbeides der med veispørsmålet i to alternativer..."

Byplankontorets godkjennelse må innhentes.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. Ansvarshavende være godkjent.
Tegningene være stemplet, | <input type="checkbox"/> D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggløyvekontoret, Klingenberget 4, tlf. *41 01 50. | <input checked="" type="checkbox"/> E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet. | <input checked="" type="checkbox"/> F. Ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| <input type="checkbox"/> G. | <input checked="" type="checkbox"/> H. Situasjonsskart med byplankontorets godkjennelse foreligge. |
| | <input type="checkbox"/> I. |

Y. Riis
bem.

J.S. Flaton

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1:200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc. Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombytter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonkanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plasseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstuedør må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

Arkitektene Halberg - Sandvik,
Kirkegt. 15,

Oslo.

6. januar 1962.

Arkitekt Platou

JSP/SH 58/622

Gnr. 85, bnr. 3, Blokk C, Refstadveien.
Høyhus.
Byggherre: OBOS.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 12 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

J.S. Platou

Till.
11/11
Kr. 20 -



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVYEIEN 5 III * 4172 00

KOPI

Oslo, den 2. apr. 1965.

KA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

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

Arbeidets art

Høyhus.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder

Arkitektene Heiberg og Sandvik, Kirkegata 15.

Ansvarshavende

Murmester Olaf Osvold, Karl Johans gate 8.

Journalnr.

58/622.

Avsluttende synsforretning

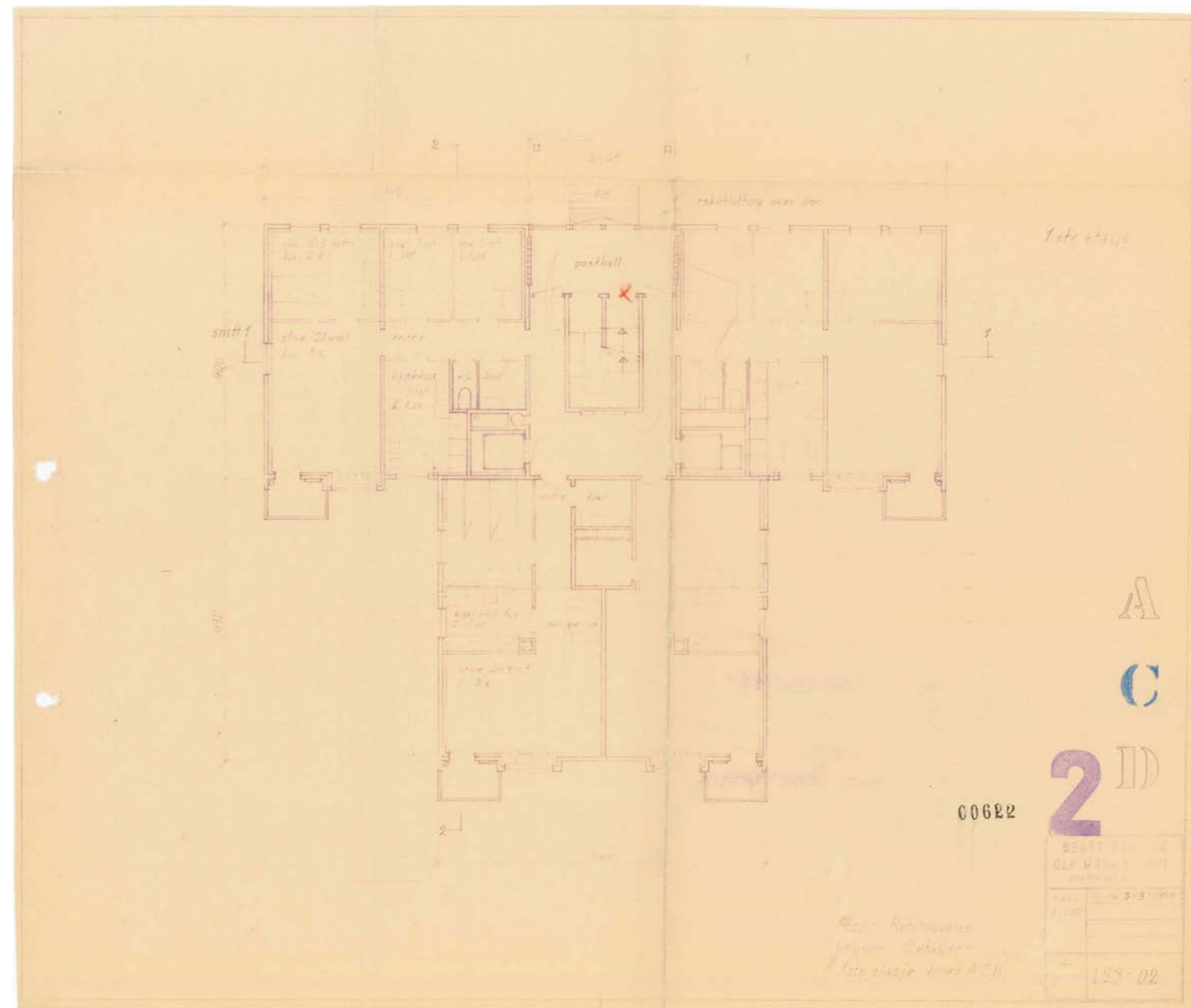
8.3.1965.

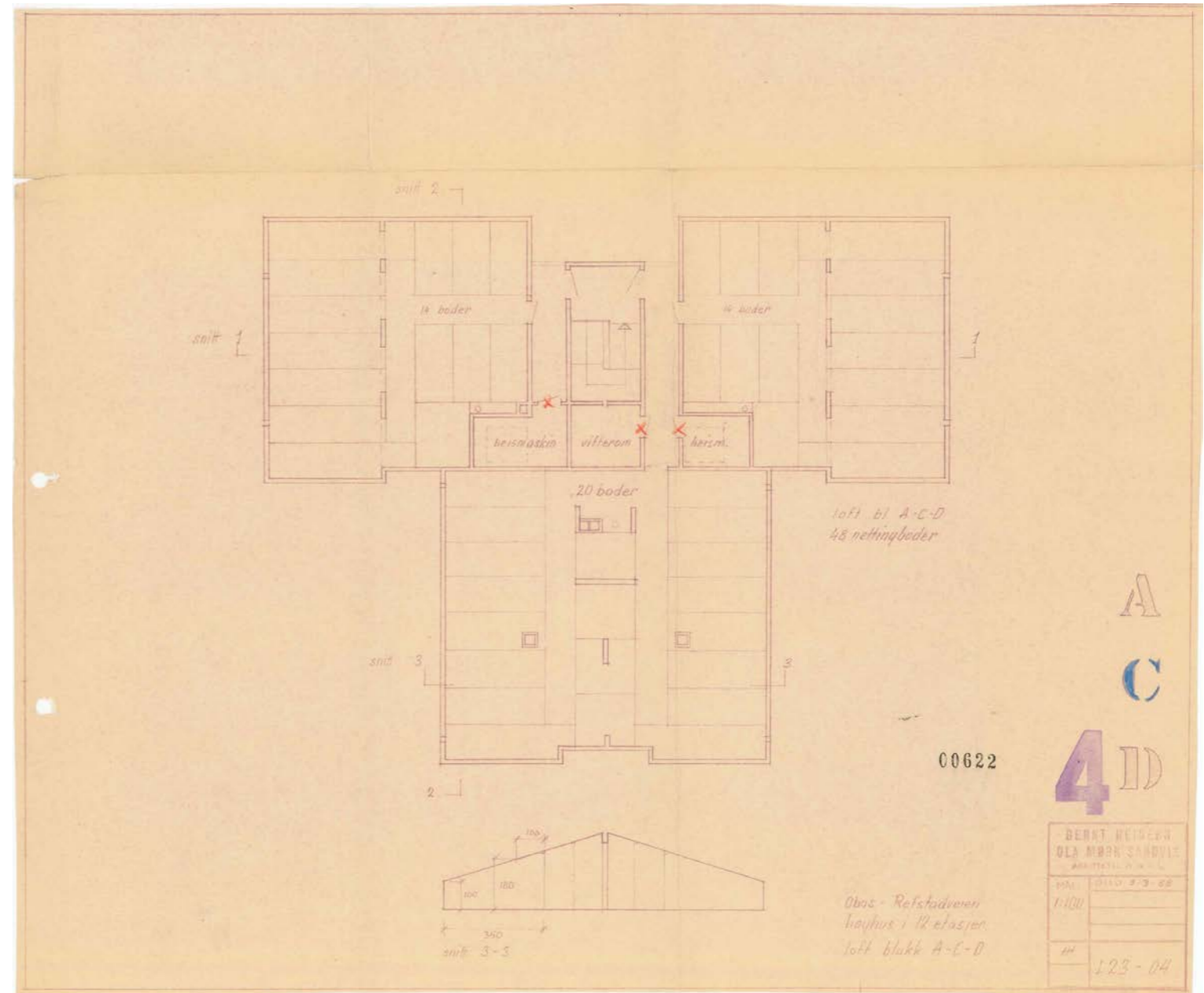
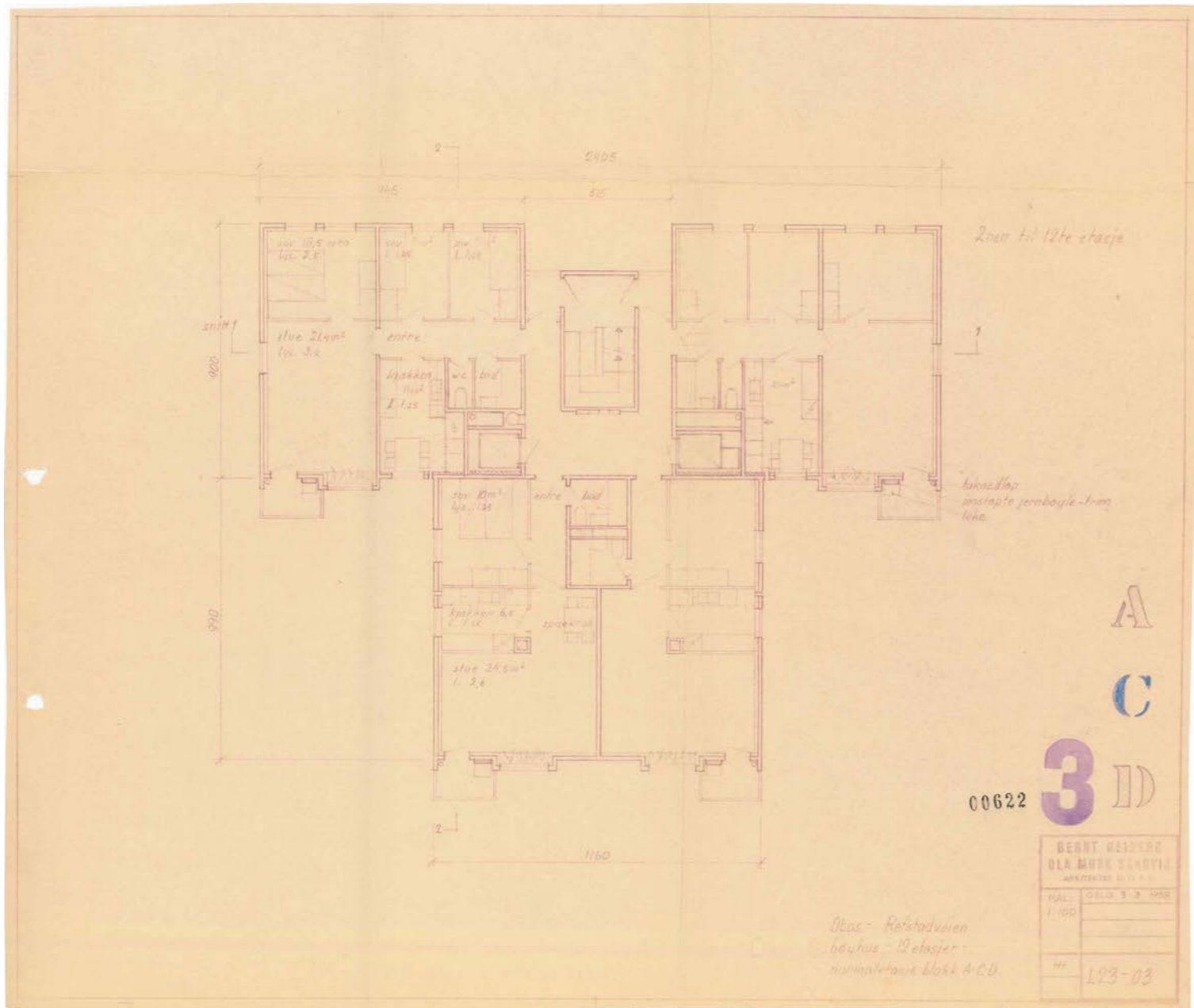
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

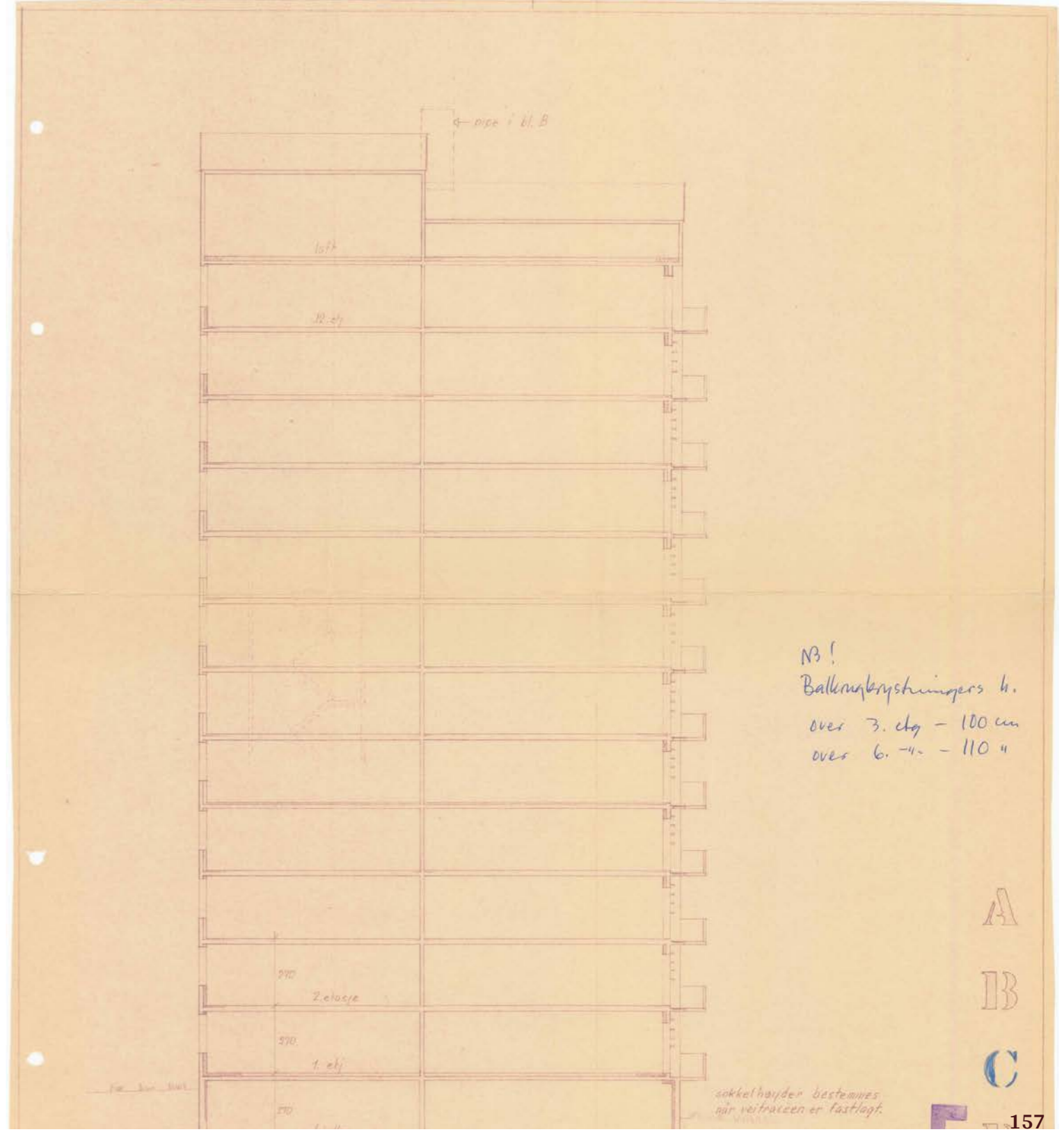
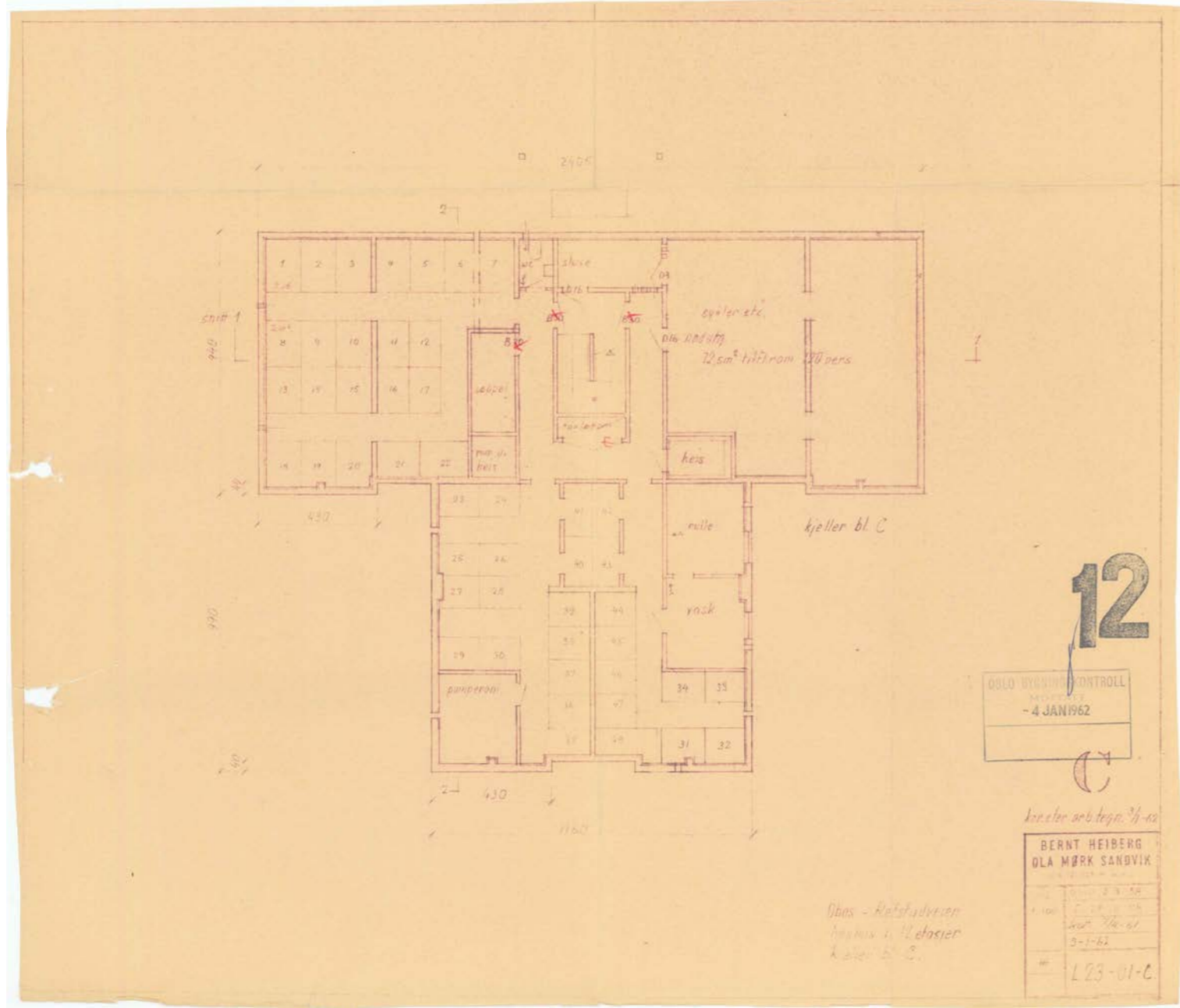
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

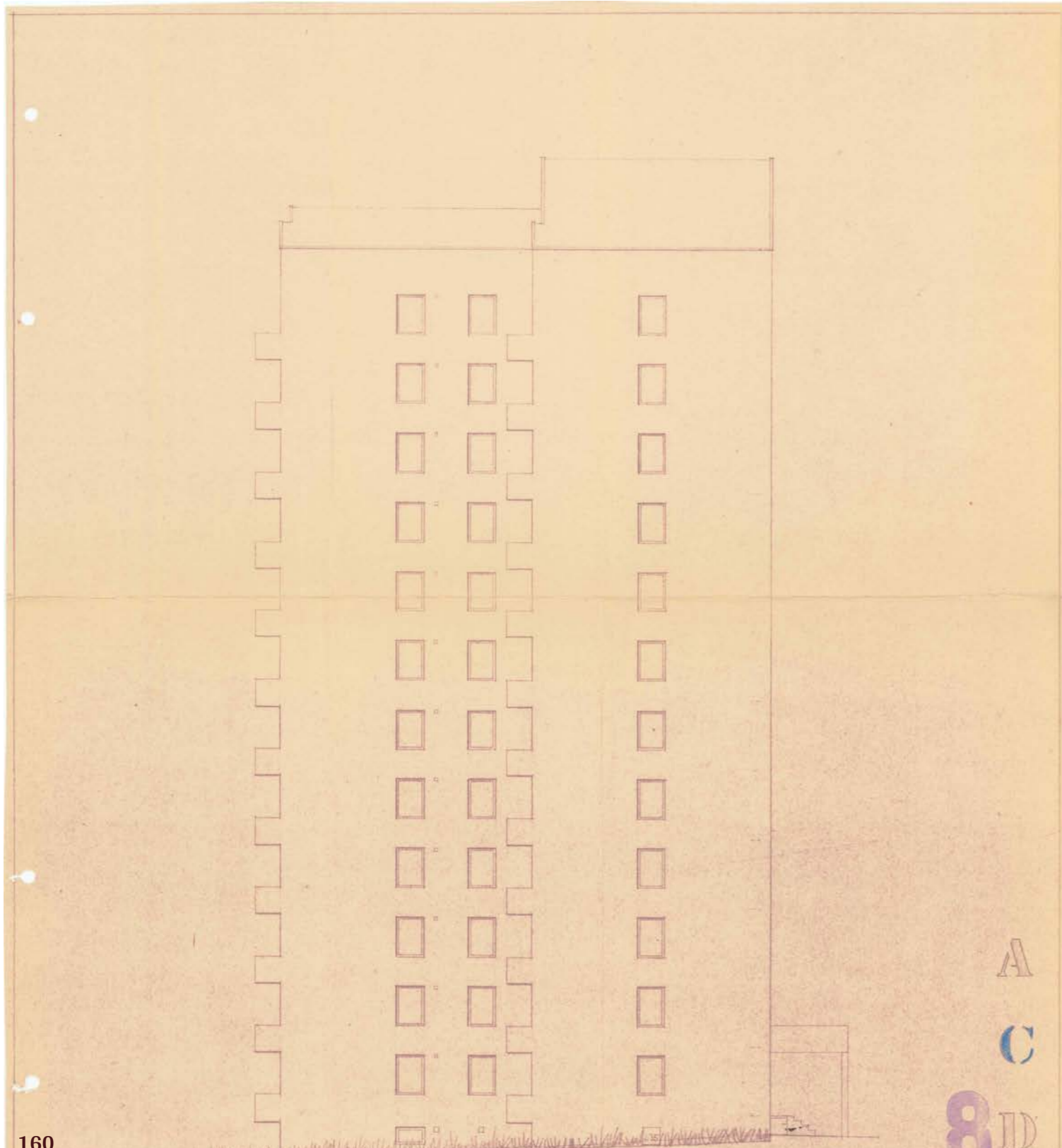
Distriktingeniør
Kr. Andersen

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



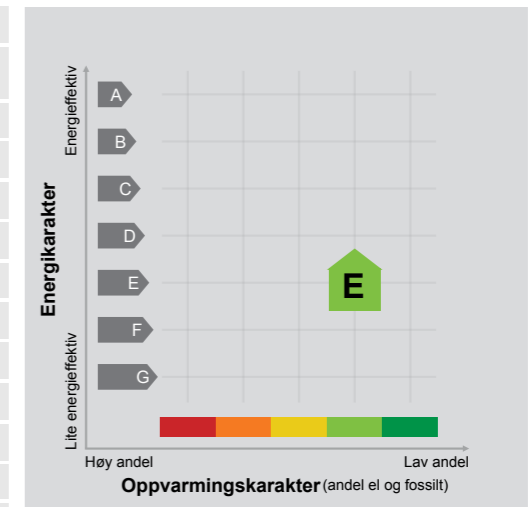






Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester Bjerke Borettslag
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0589
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	85
Bruksnummer	173
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80207379
Merkenummer	Energiattest-2025-212520
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1962

Bygningsmateriale:

BRA: 52

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

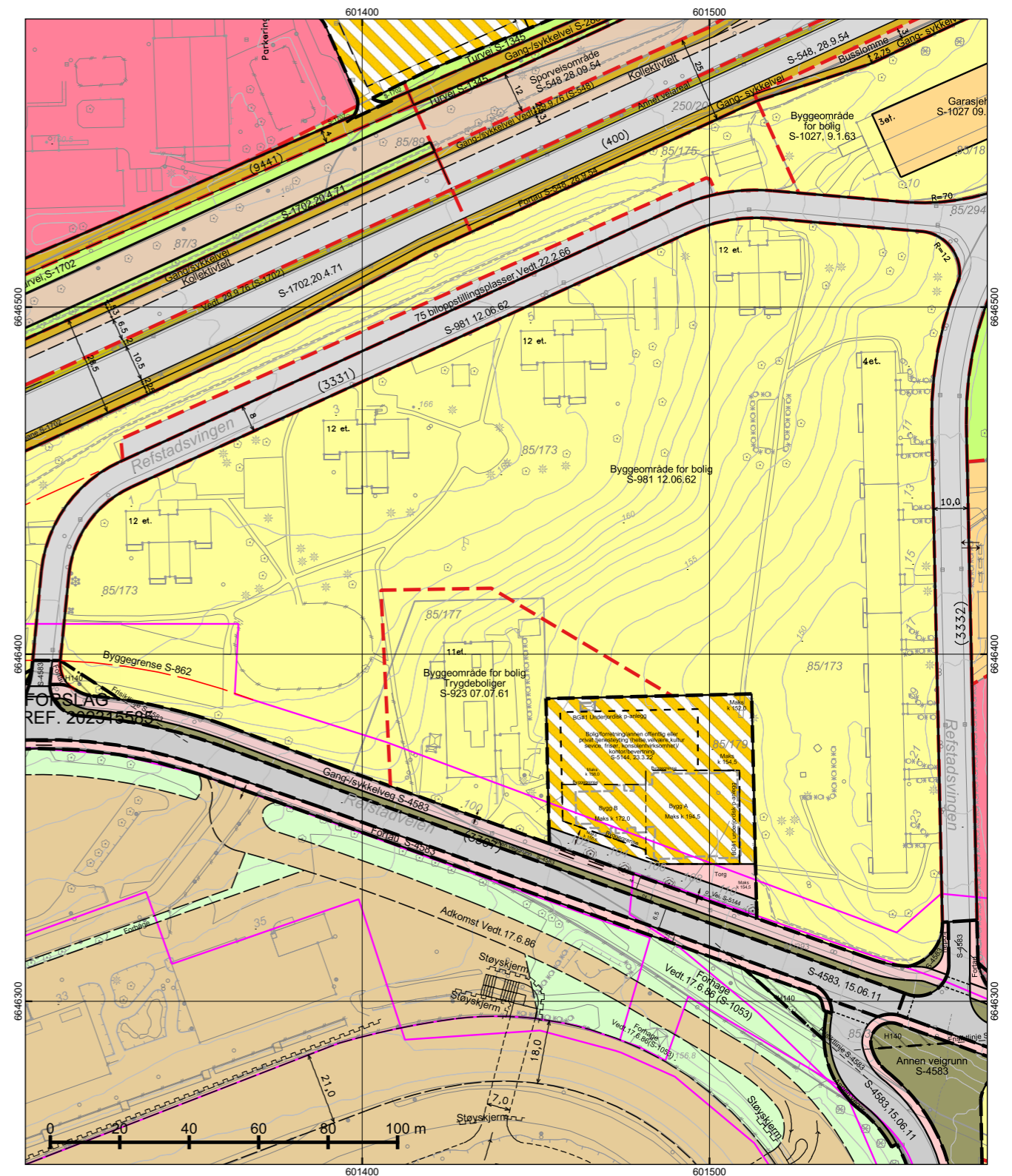
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energiarket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller <https://www.enova.no/energimerking> er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 23.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksynsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 156665/ 86531272 Adresse: Refstadsvingen 5 Gnr/Bnr: 85/173	

Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	Bane, eksisterende
—+— Markagrense	Havn, eksisterende
----- Plangrense	Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
T-banestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
Jernbanestasjon (ikke juridisk)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Banetrase (ikke juridisk)	Farled
Fjordtrikk (ikke juridisk)	Småbåthavn, eksisterende
Samferdsel (ikke juridisk)	Småbåthavn, fremtidig
Eksisterende kollektivknutepunkt	Naturområde
Fremtidig kollektivknutepunkt	Friluftsområde
Spredt boligbebyggelse	Ytre by (utviklingsområder)
Bestemmelsesgrense	Indre by (utviklingsområder)
Aktivitetssone marka	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Refstadsvingen 5 - Nabolaget Bjerke/Brobekk - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

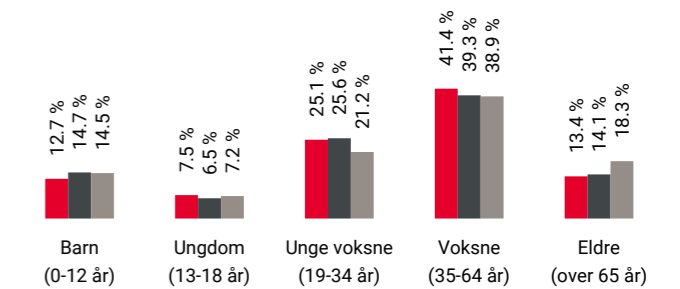
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	7 min	0.7 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	12 min	1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	13 min	1.1 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	15 min	1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	17 min	1.5 km
Kuben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

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

Dagligvare


Coop Extra Refstadveien	4 min
Kiwi Bjerke	7 min

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Egen bil

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

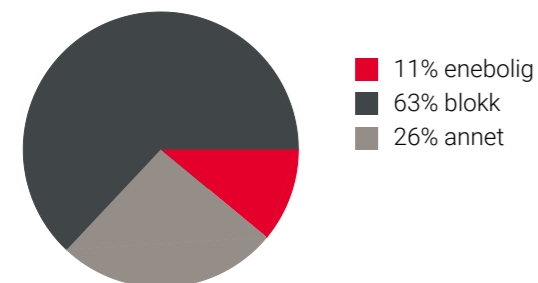
 Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

 Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Sport

-  Refstadsvingen ballplass
Ballspill 2 min  0.2 km
-  Årvoll skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 4 min  0.4 km
-  Fitness24Seven Bjerke 4 min 
-  Puls Bjerke 6 min 

Boligmasse







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

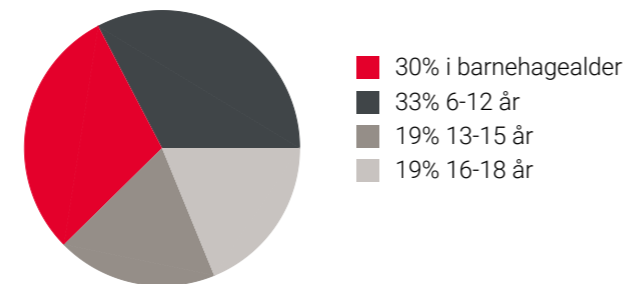
Sitat fra en lokalkjent



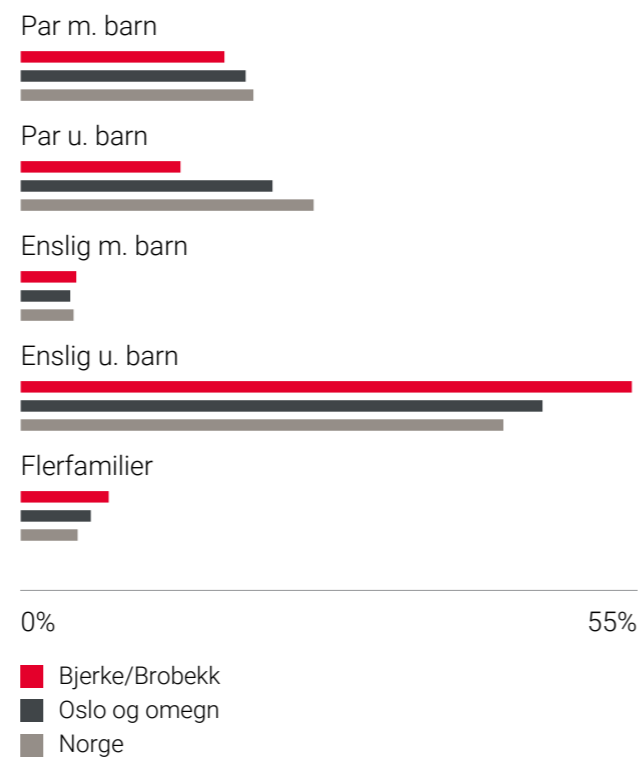
Varer/Tjenester

-  Årvoll senter 10 min 
-  Boots apotek Årvoll 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

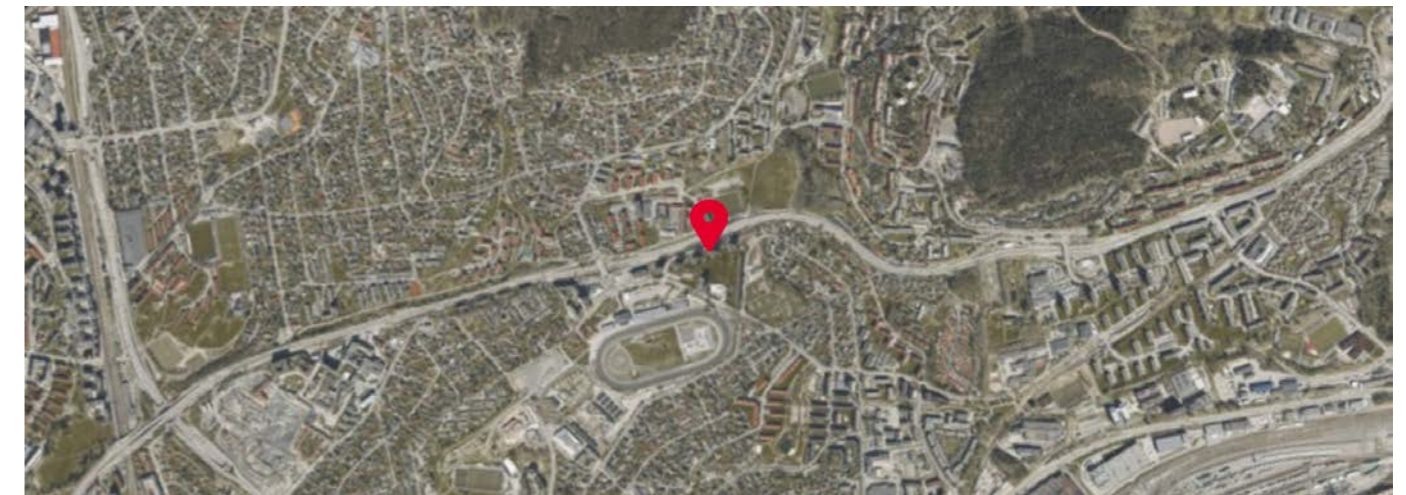


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 landbrukseiendom, 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.

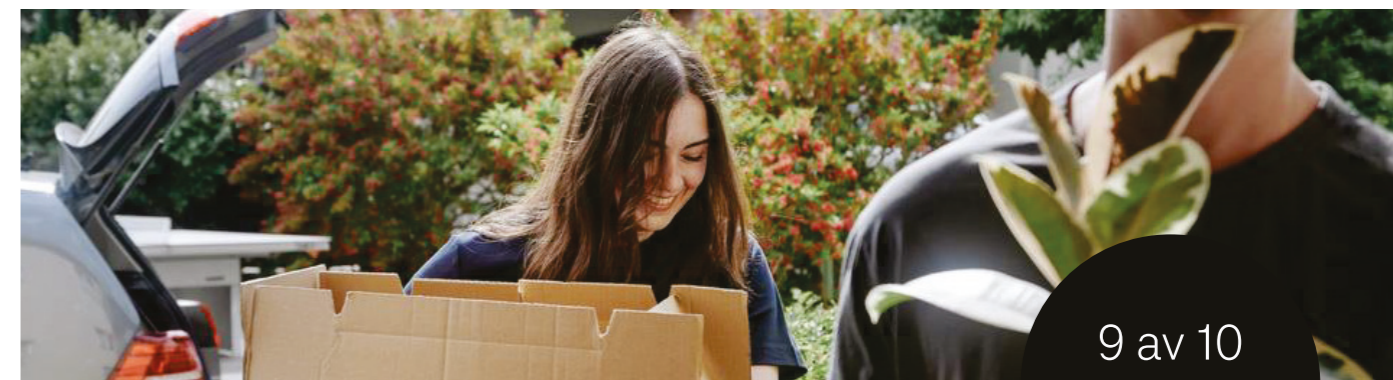
Hva koster det?

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



9 av 10
boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Refstadsvingen 5
0589 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Theodor August Belle Skaar

Oppdragsnummer:

Telefon: 467 60 512
E-post: theodor.belle@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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