



aktiv.

Refstad allé 22, 0586 OSLO

**Lekker og romslig 3-roms pusset opp i 2021 | Fyring & V.v inkl. | Sydvendt balkong | Kort vei til marka | Barnevennlig**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Kristoffer Ottesen

**Mobil** 465 03 502

**E-post** kristoffer.ottesen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 92 000,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 991 562,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 136,-  
**Selger:** Ida Dillan Flatvoll

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1955  
**BRA-i/BRA Total** 69/76 kvm  
**Tomtstr.:** 9304.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 85, bnr. 104  
**Andelsnr.:** 39  
**Oppdragsnr.:** 1008250058

## Ditt nye hjem?

Velkommen til Refstad Allé 22!

En lekker 3-roms andelsleilighet pusset opp i 2021 i god standard. Leiligheten ligger godt til i et barnevennlig og rolig område, samtidig som det er nærhet til byen og marka. Det er en god planløsning med flere smarte løsninger. Leiligheten består av en stor stue, separat kjøkken, to gode soverom, bad og en sydvendt balkong med gode solforhold, samt to boder, en kjellerbod og en loftsbod.

Verdt å merke seg;

- Pusset opp i 2021
- Oppgradert elektrisk anlegg
- God intern beliggenhet
- To boder
- Smart planløsning med gode rom
- Stor sydvendt balkong
- Nærhet til marka og byen
- Like ved Aker Sykehus

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Eierskifterapport .....	37
Egenerklæring .....	51
Nabolagsprofil .....	56
Budskjema .....	105

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 76 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Loftsbod

#### 2. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

9 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

#### TAKHØYDER:

- Takhøyde bad er ca 2,24 meter

- Takhøyde øvrig rom er ca 2,47 meter

#### MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

#### AREAL:

- Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

9304.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt. Borettslagets eiendom er pent opparbeidet med sittegrupper og store grøntarealer. Her kan barn leke i trygge omgivelser uten biltrafikk på borettslagets tomt.

### **Beliggenhet**

Boligen er plassert i et sentralt og veletablert område på Bjerke/Refstad, preget av villa- og rekkehusbebyggelse. Området tilbyr kort avstand til barnehage, skole, offentlig transport, servicetilbud samt idrettsanlegg. Leiligheten ligger i en rolig blindvei med lite trafikk.

For naturopplevelser finner du Lillomarka, Grefsenkleiva, Trollvann og Linderudkollen med flotte turstier, kun en kort gåtur unna. Her har du tilgang til fine lysløyper, skiløyper, alpinanlegg og badevann. Området byr også på turstier og sykkelstier i skogen, samt gode akemuligheter for de minste.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på vei hjem fra jobb på Kiwi, som ligger rett oppe i veien. Det finnes også flere dagligvarebutikker i nærområdet. Årvoll senter, med matbutikk, apotek, frisør og kafé, er i gangavstand.

Lørenbyen, som utvikler seg til en spennende bydel, ligger også i gangavstand. På Løren Torg finner du blant annet Meny, bokhandel, frisør, apotek, restaurant og kaféer. Peppes Pizza, Sanjay's og Fryd er hyggelige møtesteder. Her finner du også Umai sushi og Dominos pizzeria.

Nye Økern sentrum, et kommende urbant og fremtidsrettet bysentrum, vil ifølge Økern Sentrums egen hjemmeside bli et av Oslos beste steder med opplevelser, service, hotell, kultur, boliger, barnehage, restauranter, handel, kontor, helsetilbud og rekreasjon. Alt dette i en åpen bystruktur med store utearealer, romslige torg, møteplasser og flotte grøntområder.

Flotte grøntområder med akebakke om vinteren og ballplass om sommeren er bare et steinkast unna. Her kan barna vokse opp i rolige, barnevennlige og idylliske omgivelser.

Hasle-Løren ishall, kunstgressbane og treningssenter med squash m.m. ligger i kort gangavstand.

Storo storsenter, Oslos største kjøpesenter, og Handelshøyskolen BI er kun ca. 5 minutter unna med buss.

Bussholdeplassen ligger ca. 3 minutter unna, med hyppige avganger mot sentrum og BI. Buss nr. 31 har avganger hele døgnet og bruker kun 12-15 minutter til sentrum. Her stopper også flybussen.

I forbindelse med Oslopakke 3 ble Lørenbanen, en ny T-banestrekning i tunnel fra Grorudbanen mellom Hasle og Økern til Ringbanen ved Sinsen, åpnet i 2016.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Glenn Andre Lislerud

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Boligblokk på 4 etasjer pluss kjeller og loft. Boligblokk oppført i 1955. Støpt betong, fundamentert til antatt fast grunn/fjellgrunn. Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon utvendig kledd med fasadeplater. Innervegger i betongkonstruksjon. Etasjeskillere i støpt betong. Salttak takkonstruksjon og tak tekket med asbestplater.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3;

Våtrom

Overflate vegger og himling - TG 2

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

-Stedvis riss og misfarging i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Anbefales at det monteres elektrisk avtrekksvifte.

-Hull og merker i vegger etter eldre oppheng

Overflate gulv - TG 2

-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende

-Innfesting til gulvmontert toalett har mulig perforert membran

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

-Ikke tilfredsstillende fall på gulv

-Mye sprekker i fuger og mykfug

-Høy alder og slitasje

Membran, tettesjiktet og sluk - TG 2

- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen antas å være forbigått, normal forventet brukstid på membran er ca. 25 år
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

Vinduer og ytterdører - TG 2

- Detaljerings gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Det er tidligere gjort noen utbedringer rundt balkongdør hvor det tidligere var fuktproblematikk. Dette ble utbedret i regi av borrettslag. Rundt vinduer er det ikke påvist noen fuktskader på befaringdagen.
- Terskel på balkongdør har liten avstand til balkonggulv. Om løsning med tetting er tilstrekkelig, er ikke kjent. Det er ingen skader innvendig som tilsier at det kommer inn fukt ved terskel.

Balkonger, verandaer og lignende - TG 2

- Overflater på balkong bærer preg av alder og slitasje. Det er hullrom under flere steder under overflater på gulv og rustskader på stålkonstruksjon.
- Noe svakt fall på gulv
- Ikke tilstrekkelig oppkant mot dørterskel. Dette er også nevnt under punkt 4 som omhandler vinduer og dører.

WC og innvendige vann- og avløpsrør - TG 2

- Vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Den antatte bruks- og levetid er forbigått
- Avløpslufting er ikke kjent

Ventilasjon - TG 2

- Kun ventilering via naturlig oppdrift på bad, mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar; Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse; Skiftet blandebatteri i vask og lagt inn regnfallsdusj/dusjhode.

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

Svar; Ja, kun av faglært.

Beskrivelse; Elektriker leid inn via Tommy Berg Storbakken/Storbakken Håndverksservice. Lagt til nye kurser og økt kurs til kjøkken i sikringsskap for å kunne betjene fullmøblert kjøkken med stekeplate, mikroovn, stekeovn, oppvaskmaskin og klesvaskemaskin i tillegg til øvrig strømbruk i bolig.  
Arbeid utført av; Storbakken Håndverksservice.

### **Standard**

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

### **Innbo og løsøre**

Garderobeskap på soverom medfølger. Lamper medfølger ikke, foruten den ene hvite lampen på det minste soverommet.

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**

KAlle hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Selger informerer om at følgende er gjort i 2021:

- Nye gulv i hele leiligheten, utenom bad
- Malt tak og vegger
- Nye dører på soverom
- Nytt kjøkken (med opplegg for vaskemaskin)
- Oppgradert elektrisk anlegg i forbindelse med bytte av kjøkken
- Byttet dusj- og servant batteri på bad (utført som vennetjeneste av fagkyndig)
- Malt tak på bad

Vannlekkasje rundt balkongdør er utbedret i regi av borrettslag.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke internett og TV er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Borettslaget eier 20 garasjeplasser som leies ut til andelseierene etter liste hos styret. Det utstedes en leiekontrakt og det er ikke depositum.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring



**Polisenummer**

87833120

**Diverse**

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.

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med radiatorer. Fyring er inkludert i felleskostnadene. På badet er det gulvvarme.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Lys grønn

**Info 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 890 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 245 617

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 982 469

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **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 kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre 2.35 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. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### **Tilbud 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**

Felleskostnadene inkluderer forretningsfører, kommunale avgifter, styrehonorar osv. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene og grunnpakke internett og TV.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 136

**Andel Fellesgjeld**

Kr 92 000

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

31.01.2025

**Andel fellesformue**

Kr 3 324

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Refstad Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948711281

**Andelsnummer**

39

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 84 andelsleiligheter. Refstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948711281, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med gårdsnummer 85, bruksnummer 104. Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1985. Borettslaget 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. Refstad Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Styrets arbeid**

Borettslaget er nesten 70 år gammelt, og preges av det er bygningsmessige forhold hvorav noen er på slutten av levetiden. Det vil være slitasje og behov for utskiftninger, fremover i litt større grad Større utbedringer som vinduer og el-anlegg er i all hovedsak utført, og det pågår nå skifte av belysning i fellesarealer til LED og sensor lys, som

kjent så produseres ikke lenger gamle lysstoffrør etc. Vi har malt oppganger, men det gjenstår to blokker. Styret har ikke faste fysiske møter, fleste saker håndteres digitalt eller vi møtes ved behov. Det håndteres et sted mellom 10-50 henvendelser pr. måned, 10-20 er mer vanlig enn 50, men det gjelder alle type spørsmål eller varslinger om ting som ikke virker. Eller generelle spørsmål. Det forekommer en del gjentakende ting som krever at man hiver seg litt rundt, men ikke noe alvorlig i 2023. Det foretas hms sjekk i oppganger og blokker, kjeller loft og trapperom, disse bør skje NOE hyppigere i 2024 og 2025. Det er økning i hensatt løsøre og rivningsavfall og forsøpling ødelagte dører som påfører merkostnader og dette håper vi se en reduksjon av fremover. Vi hadde ingen forsikringssaker i 2023, og heller ingen større utbedringer eller hendelser som er verdt å bemerke isolert. 2023 har det også vært fokus på energi og drøfting om å gå over til individuell måling dvs. at hver en betaler for eget forbruk på oppvarming, men det forelå ingen god løsning på dette så vi valgte å la den ballen ligge inntil videre.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer;HANBA3-93727003469

Type; A

Restsaldo; 7.331.349,-

Restløpetid;19år og 9mnd

Term pr. år.; 12

Type rente; Flyt

rente; 6,00%

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader.

#### **Forkjøpsrett**

Det foreligger forkjøpsrett av boligen.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets regnskap. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Styregodkjennelse**

Det foreligger styregodkjennelse av ny andelseier.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold må søkes til styret for godkjennelse. Se husordensregler om dyrehold.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 85, bruksnummer 104 i Oslo kommune. Andelsnr. 39 i Refstad  
Borettslag med orgnr. 948711281

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert til 31.01.1961

Det foreligger ferdigattest datert til 30.01.1981 for fasadekledning.

Det foreligger ferdigattest datert til 02.06.1986 for fasadeforandring.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i et område regulert til bolig.

Refstad allé 19 - Oppføring av solcellepanel - saksnummer 202300353

### **Adgang til utleie**

Framleie må godkjennes skriftlig av styret, og ingen kan flytte inn før godkjenning foreligger. Ref. Lov om borettslag § 5-3 – 5-10. Se punktet "Framleie" i husordensrelger.

### **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.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

## Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

# Kontraktsgrunnlag

## Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 890 000 (Prisantydning)

---

92 000 (Andel av fellesgjeld)

---

4 982 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 991 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 999 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 002 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt 0,7% i provisjon av kjøpesummen  
Garantipremie/inneståelse 3 000  
Kommunale opplysninger 1 700  
Markedspakke 19 990  
Oppgjørshonorar 7 990  
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490  
Tilretteleggingsgebyr 22 900  
Visninger per stk. 3 990

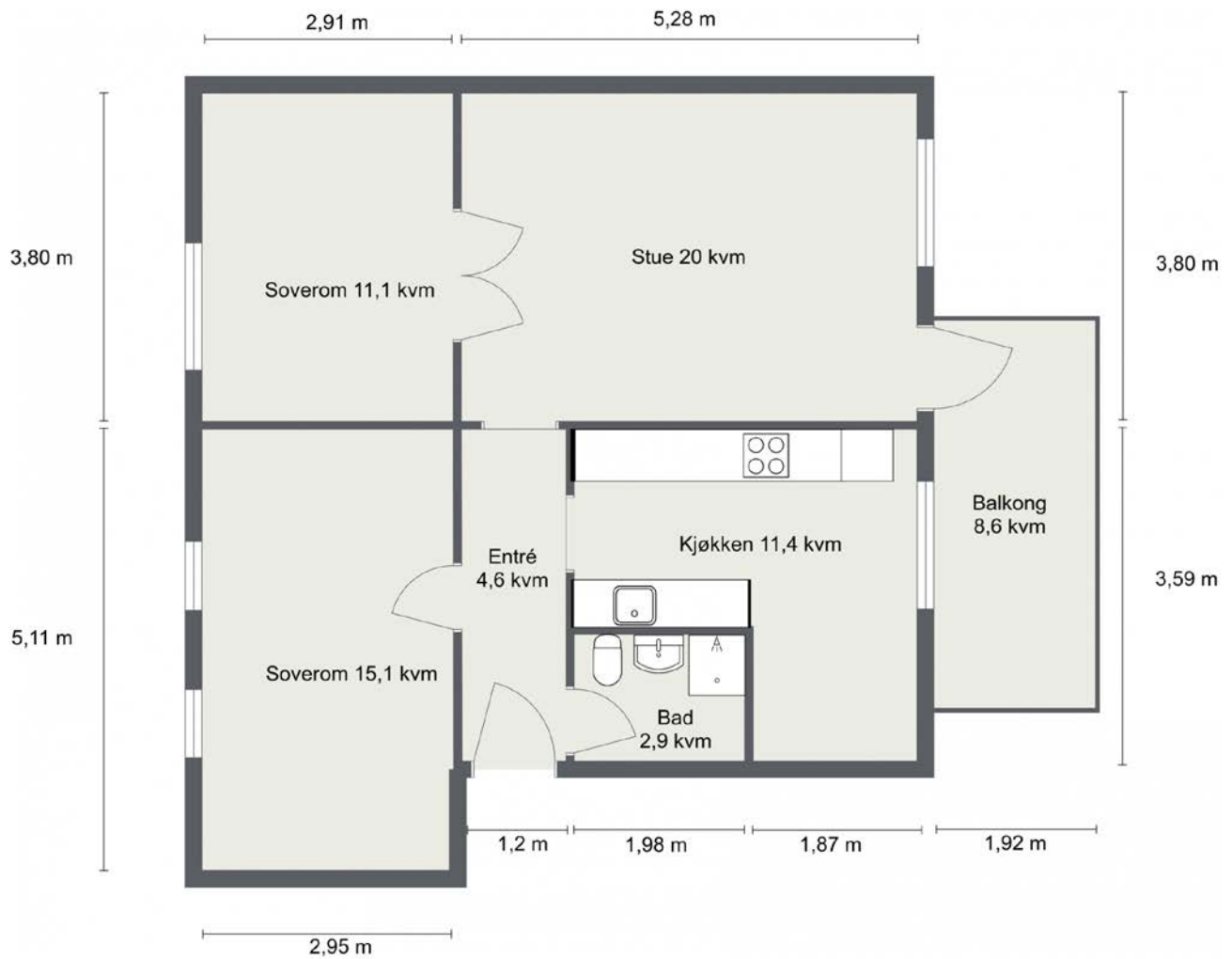
### **Oppdragsansvarlig**

Kristoffer Ottesen  
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF  
kristoffer.ottesen@aktiv.no  
Tlf: 465 03 502

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

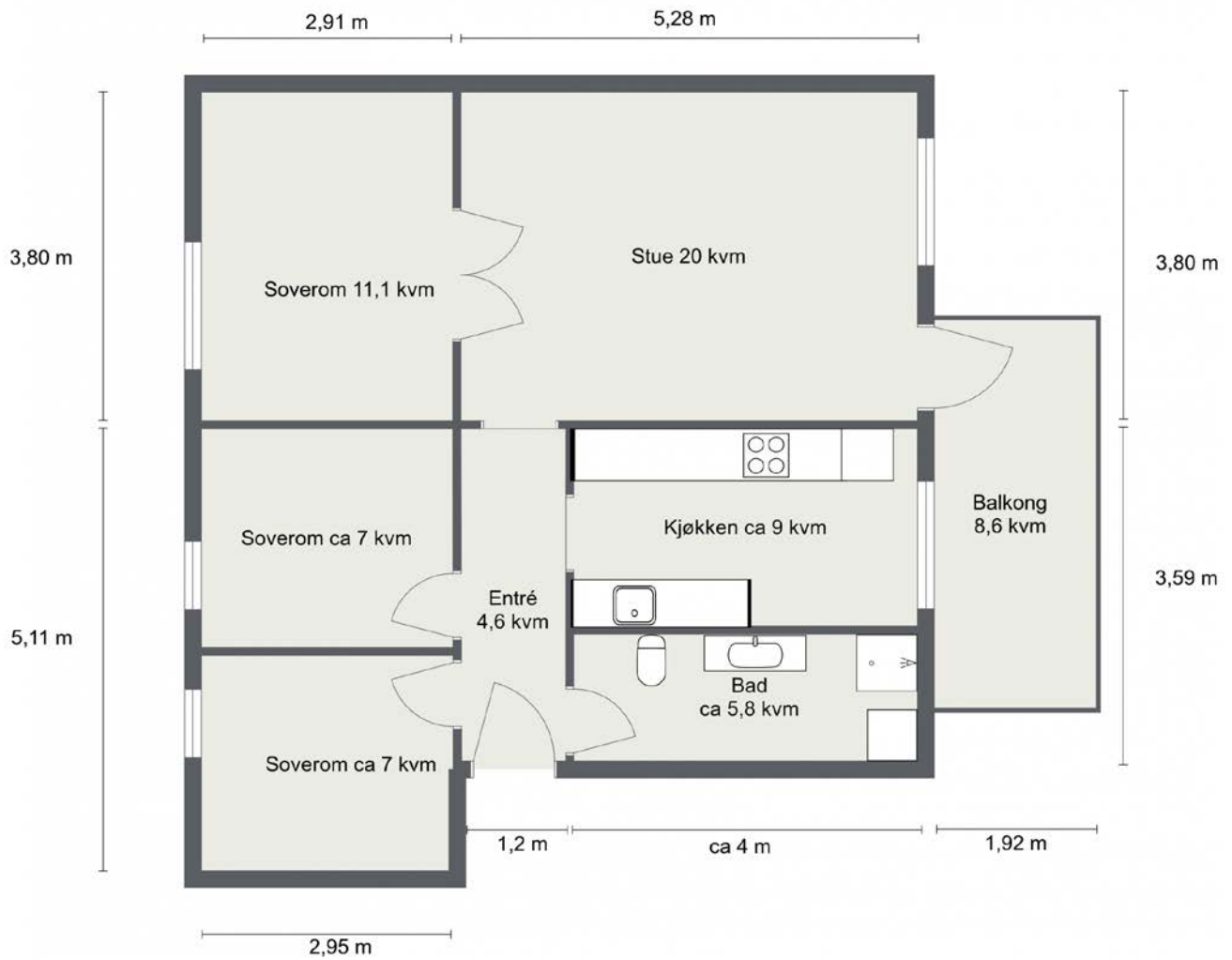
### **Salgsoppgavedato**

28.02.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Alternativ plantegning  
(Forslag er ikke lovligmessig eller bygningsmessig vurdert)



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





















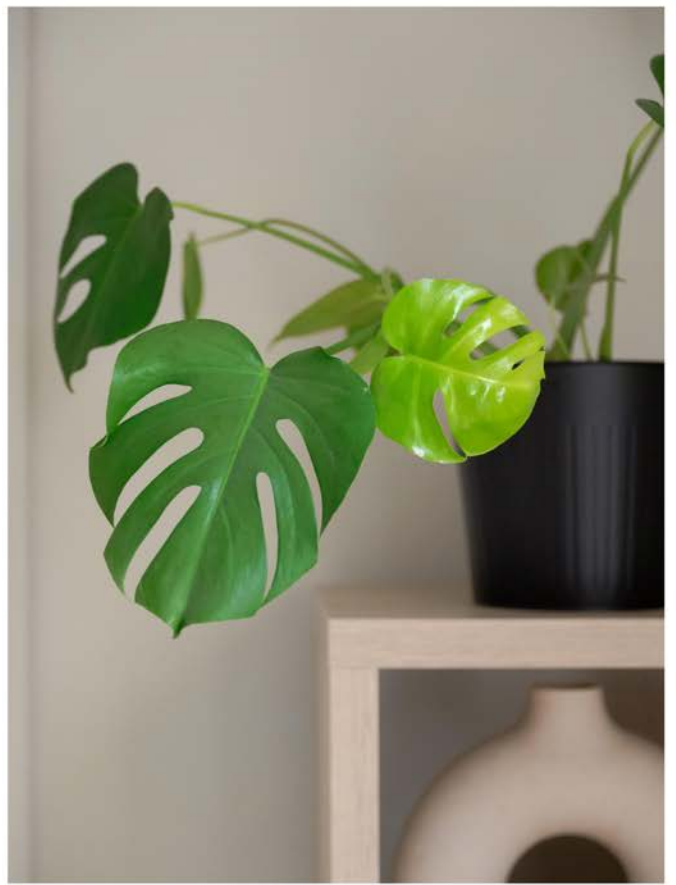
















# Vedlegg

Andelsleilighet i blokk  
Refstad allé 22  
0586 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Glenn A. Lislrud**

Dato: 03/03/2025

Jernbanegata 13B  
Sarpsborg 1706  
97071990  
glenn@dinboligbistand.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:85, Bnr: 104
Hjemmelshaver:	Ida Dillan Flatvoll
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	39
Byggeår:	1955
Tomt:	fellestomt på 9.298 m <sup>2</sup>
Kommune:	301-Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ida Dillan Flatvoll
Befaringsdato:	26.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalterte gangstier, plenarealer og prydbusker.

## OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk på 4 etasjer pluss kjeller og loft. Boligblokk oppført i 1955. Støpt betong, fundamentert til antatt fast grunn/fjellgrunn. Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon utvendig kledd med fasadeplater. Innervegger i betongkonstruksjon. Etasjeskillere i støpt betong. Salttak takkonstruksjon og tak tekket med asbestplater.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Pen leilighet hvor kjøkken og overflater er oppgradert i 2021. Leiligheten fremstår som moderne og med god planløsning. Bad har behov for oppussing

**ANNET:****OPPVARMING:**

- Gulvvarme på bad
- Radiatorer

**BOD OG PARKERING:**

- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- Propcloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: Malte vegger. Fliser på bad  
Tak: Malte tak  
Gulv: Laminatgulv. Fliser på bad

Overflater i oppholdsrom er hele og pene. Det må forventes merker og sår etter oppheng og bruk.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger informerer om at følgende er gjort i 2021:

- Nye gulv i hele leiligheten, utenom bad
- Malt tak og vegger
- Nye dører på soverom
- Nytt kjøkken (med opplegg for vaskemaskin)
- Oppgradert elektrisk anlegg i forbindelse med bytte av kjøkken
- Byttet dusj- og servant batteri på bad (utført som vennetjeneste av fagkyndig)
- Malt tak på bad

Vannlekkasje rundt balkongdør er utbedret i regi av borrettslag.

**FELLESKOSTNADER:**

6.136 kr pr mnd pr 20.02.2025



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye målereglene, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldende bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
2.Etasje	69			9	69	
Bod kjeller		5				5
Bod loft		2				2
SUM BYGNING	69	7		9	69	7
SUM BRA	76					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom

**BRA-e:**

Bod i kjeller og på loft

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

- Takhøyde bad er ca 2,24 meter
- Takhøyde øvrig rom er ca 2,47 meter

**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra arealbekreftelse fra Oslo kommune

## MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

---

### FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

---

### ANDRE MERKNADER:

---

### TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ida Dillan Flatvoll

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Glenn A. Lislrud**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

03/03/2025



Glenn A. Lislrud

**1. Våtrom****1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er av eldre ukjent dato.

Fliser på vegger og malt himling. Badet har servant med speil over, gulvmontert toalett, dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak med naturlig oppdrift, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med delvis høy slitasje

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Stedvis riss og misfarging i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre bygningsdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler. Anbefales at det monteres elektrisk avtrekksvifte.

-Hull og merker i vegger etter eldre oppheng

Det må forventes at bad er klart for oppussing

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og sluk i gulv utenfor dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles svakt fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall som er svakere enn påkrevd.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 13 mm. Kravet er 25 mm og dermed er ikke høydeforskjell tilfredsstillende.

Dere er en oppkant ved terskel på 2,7 cm, men det er ikke mulig å se om membran er trukket opp mot terskel uten å gjøre demonterende tiltak.

Ved vanntest i dusj, renner vann ok til sluk.

**Merknader:**

- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende
- Innfesting til gulvmontert toalett har mulig perforert membran
- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivaretatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Ikke tilfredsstillende fall på gulv
- Mye sprekker i fuger og mykfug
- Høy alder og slitasje

Det må forventes at bad er utgått på dato og er klart for oppussing

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran trolig av smøremembran bak veggfliser og bunnmembran under påstøp på gulv. Det er ikke mulig å kontrollere membran ut fra annet enn antatt alder.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alle tilstøtende vegger på bad er av mur/betong og dermed er det ikke mulig å foreta hullboring og fuktkontroll på bad.

-Plastsluk med vannlås. Delvis tegn til mansjett under klemring i hovedsluk. På hjelpesluk i dusj er det ikke mulig å se noen tegn til membran.

I hovedsluk er det synlig dampspærre som ligger i påstøp over membran. Hvilket formål denne har er ikke kjent.

**Merknader:**

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen antas å være forbigått, normal forventet brukstid på membran er ca. 25 år

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

Det må forventes at membran er utgått på dato og ikke lenger er tett. Bad anses som klart for oppussing.

**2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereeder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2021 og type er Ikea.

Malte slette vegger, malt tak og laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin, stekeovn og mikroovn. Det er tilkoblingsmuligheter for vaskemaskin på kjøkken. Mekanisk ventilator med avtrekksrør som går opp i himling. Om denne er ført ut av vegg eller tak, er ikke kjent.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

#### **Merknader:**

- Noe kosmetisk avvik på silikonfug mellom benkeplate og vegg
  - Knapp/vrider til ventilator er løs. Knapp bør byttes.
- Noen merker og sår i overflater.

### **3. Andre Rom**

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### **Merknader:**

### **4. Vinduer og ytterdører**

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Utvendig er vinduer og balkongdør alubeslått. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2014. På soverom er det montert ekstra innvendig glassvindu for støyreduksjon.

Eldre ytterdør med brann og lyd kvalifikasjoner.

Vinduer og dører er funksjonstestet, uten funn av alvorlig avvik.

#### **Merknader:**

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i vegg, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Det er tidligere gjort noen utbedringer rundt balkongdør hvor det tidligere var fuktproblematik. Dette ble utbedret i regi av borrettslag. Rundt vinduer er det ikke påvist noen fuktskader på befaringsdagen.

-Terskel på balkongdør har liten avstand til balkonggulv. Om løsning med tetting er tilstrekkelig, er ikke kjent. Det er ingen skader innvendig som tilsier at det kommer inn fukt ved terskel.

### **5. Balkonger, verandaer og lignende**

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen har balkong med utgang fra balkongdør i stue, oppført i betong og stålkonstruksjon. Overflate på gulv er påført epoxy eller maling.

Det er målt fall på gulv som ledes til sluk i gulv. Fall er ikke tilfredsstillende iht dagens krav, men selger informerer om at det ikke samler seg vann på gulv.

Rekkverk i stålkonstruksjon og stålplater.

Høyde på rekkverk er målt til 90 cm, noe som er tilfredsstillende høyde på oppføringstidspunkt. Høyde avviker fra dagens krav.

#### **Merknader:**

-Overflater på balkong bærer preg av alder og slitasje. Det er hullrom under flere steder under overflater på gulv og rustskader på stålkonstruksjon.

-Noe svakt fall på gulv

-Ikke tilstrekkelig oppkant mot dørterskel. Dette er også nevnt under punkt 4 som omhandler vinduer og dører.

Dert må forventes at det er behov for vedlikehold av balkong.

## **6. VVS**

### **TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg trolig fra byggeår og fra da bad ble pusset opp. Anlegg er bestående av vannrør i kobber, avløp i plast/soil og sluker i plast. Stoppekraner er plassert i vaskeskap på kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

Det er montert automatisk lekkasjesikring på kjøkken.

-Vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Den antatte bruks- og levetid er forbigått

-Avløpslufting er ikke kjent

#### **Merknader:**

-Vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Den antatte bruks- og levetid er forbigått

-Avløpslufting er ikke kjent

### Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ikke egen bereder

#### **Merknader:**

### **TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer og vegger, naturlig oppdrift på våtrom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Det er spalte under dør inn til bad for tilluft.

**Merknader:**

-Kun ventilering via naturlig oppdrift på bad, mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

**7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 12.09.2018

Det elektriske anlegget ble installert i 1955 (byggeår)

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. Anlegget er i hovedsak skjult, det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

-Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for utførte arbeider på det elektriske anlegget i forbindelse med oppussing av leilighet i 2021. Det er fremlagt hovedfaktura fra totalentreprenør som beskriver arbeider med det elektriske anlegget.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA:

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 12.09.2018

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

**Merknader:** -Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegg er endret etter 1999.



**Vær oppmerksom på:**

Egenerklærings skjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

**Tilleggsopplysninger:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

- Det er fremlagt tegninger for boligblokk fra byggeår. Plantegninger samsvarer med slik leilighet fremstår på befaringdagen.

**FERDIGATTEST:**

- Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 30.01.1961

**BRANN OG SIKKERHET:**

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte

manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Stedvis riss og misfarging i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug

-Våtrommet har ingen mekanisk avtrekk, fuktig luft vil ikke trekkes tilstrekkelig ut og vil kunne gi fuktskader på andre

bygningdeler. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi

følgeskader på andre bygningsdeler. Anbefales at det monteres elektrisk avtrekksvifte.

-Hull og merker i vegger etter eldre oppheng

Det må forventes at bad er klart for oppussing

**1.1.2 Bad Overflate gulv**

-Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende

-Innfesting til gulvmontert toalett har mulig perforert membran

-Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering

-Ikke tilfredsstillende fall på gulv

-Mye sprekker i fuger og mykfug

-Høy alder og slitasje

Det må forventes at bad er utgått på dato og er klart for oppussing

**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen antas å være forbigått, normal forventet brukstid på membran er ca. 25 år

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en

kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført

Det må forventes at membran er utgått på dato og ikke lenger er tett. Bad anses som klart for oppussing.

**4.1 Vinduer og ytterdører**

-Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold. Det er tidligere gjort noen utbedringer rundt balkongdør hvor det tidligere var fuktproblematik. Dette ble utbedret i regi av borrettslag. Rundt vinduer er det ikke påvist noen fuktskader på befaringsdagen.

-Terskel på balkongdør har liten avstand til balkonggulv. Om løsning med tetting er tilstrekkelig, er ikke kjent. Det er ingen skader innvendig som tilsier at det kommer inn fukt ved terskel.

#### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Overflater på balkong bærer preg av alder og slitasje. Det er hullrom under flere steder under overflater på gulv og rustskader på stålkonstruksjon.

-Noe svakt fall på gulv

-Ikke tilstrekkelig oppkant mot dørterskel.

Dert må forventes at det er behov for vedlikehold av balkong.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Den antatte bruks- og levetid er forbigått

-Avløpslufting er ikke kjent

#### 6.3 Ventilasjon

-Kun ventilering via naturlig oppdrift på bad, mekanisk avtrekk bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

### Takstmannens vurdering ved TG3:

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008250058	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ida Dillan Flatvoll	
<b>Gateadresse</b>	
Refstad allé 22	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0586
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebanken
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1008250058

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: IDF

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet blandedbatteri i vask og lagt inn regnfallsdusj/dusjhode

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker leid inn via Tommy Berg Storbakken/Storbakken Håndverksservice. Lagt til nye kurser og økt kurs til kjøkken i sikringssskap for å kunne betjene fullmøblert kjøkken med stekeplate, mikroovn, stekeovn, oppvaskmaskin og klesvaskemaskin i tillegg til øvrig strømbruk i bolig.
Arbeid utført av	Storbakken Håndverksservice

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250058

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Dillan Flatvoll	dd0e8820f775aa69e1df146 0c09bde66724086c2	25.02.2025 08:20:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250058

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

# Nabolagsprofil

Refstad allé 22 - Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 168 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Bjerke Linje FB1, 31, 31E, 58, 380, 390	3 min 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	16 min 1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Sinsen Linje 4, 5	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.8 km

## Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	13 min 0.9 km
Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	19 min 1.4 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	19 min 1.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 2.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	5 min 2.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	27 min 1.9 km
Kuben videregående skole	5 min



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100



## Opplevd trygghet

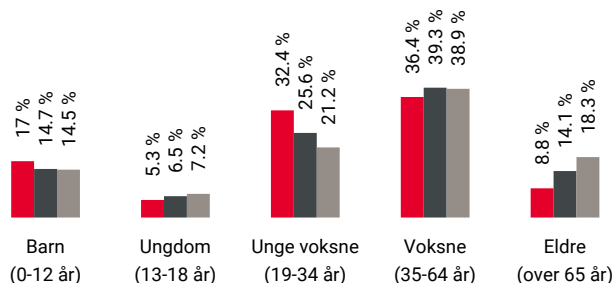
Veldig trygt 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Refstad allé/Økern Torg	4 840	2 364
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bjerke Panorama barnehage (1-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km
Årvoll barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.8 km
Årvollveien barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 0.8 km

## Dagligvare




Kiwi Bjerke	2 min
Coop Extra Refstadveien	6 min




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



## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 84/100

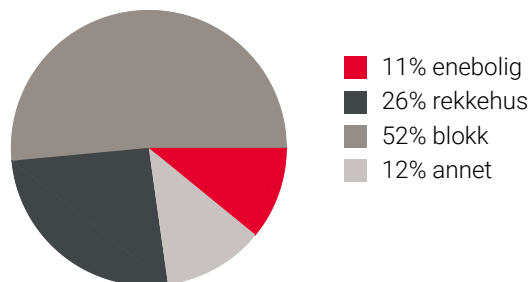
 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 82/100

## Sport

-  Refstad allè balløkke 2 min   
Ballspill 0.2 km
-  Årvoll skole 11 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.8 km
-  Puls Bjerke 4 min 
-  Fitness24Seven Bjerke 7 min 

## Boligmasse






«Rolig og pent område»

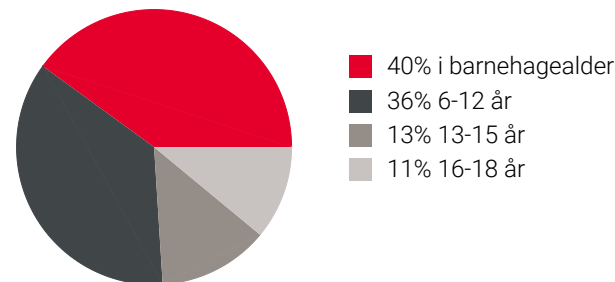
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Årvoll senter 8 min 
-  Boots apotek Årvoll 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

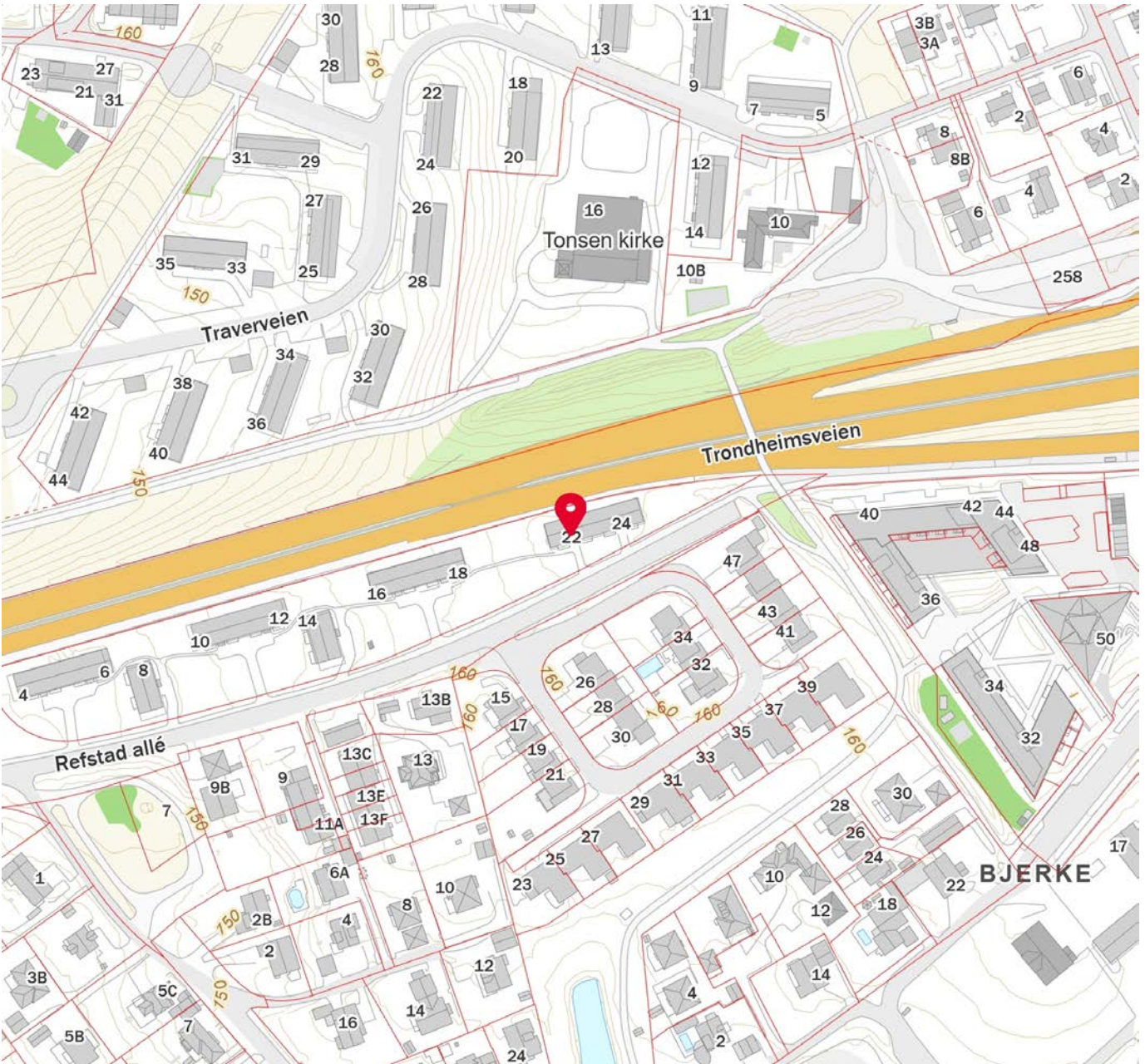
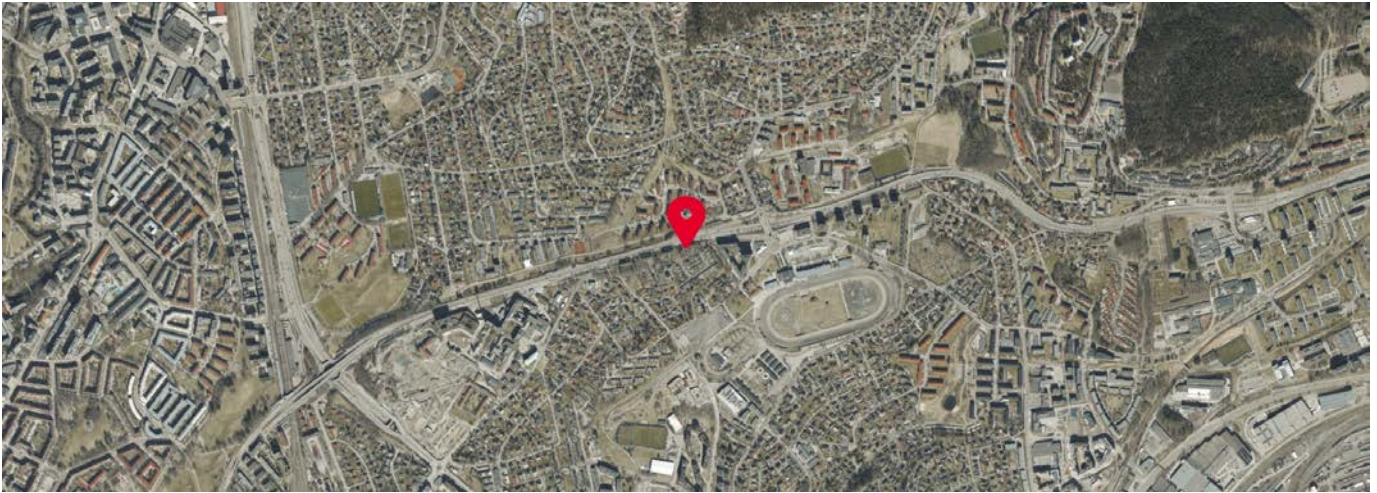



0% 47%

-  Refstad allé/Økern Torg
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 97

Refstad Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Refstad Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 13:00 og lukker 30. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/97>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Refstad 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

Bjørnar Sollie er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Caroline Lysfoss og Steffan Auberg Helliksen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

#### Vedlegg

1. årsrapport 2023.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Owren  
Valgkomiteens innstilling
- Murat Kayacan  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nichlas Huse Johansen  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 2 medlem valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Izabela Labacz

Valgkomiteens innstilling

- Line Thomassen

Valgkomiteens innstilling

---

Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Linda Charlotte Ulriksen

Valgkomiteens innstilling

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Snezana Jeremic

Valgkomiteens innstilling

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Linda Charlotte Ulriksen	Refstad Allé 18
Styremedlem	Snezana Jeremic	Refstad Allé 12
Styremedlem	Murat Kayacan	Refstad Allé 16
Styremedlem	Emil Owren	Refstad Allé 8
Varamedlem	Nichlas Huse Johansen	Refstad Allé 10

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Linda Charlotte Ulriksen Refstad Allé 18

Varadelegert

### Valgkomiteen

Izabela Barbara Labacz	Refstad Allé 12
Line Christin Thomassen	Refstad Allé 4
Ulrikke Thomsen	Othilie Tonnings Vei 7

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [refstad@styrerrommet.no](mailto:refstad@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Refstad Borettslag

Borettslaget består av 84 andelsleiligheter.

Refstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948711281, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

85      104    172

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1985.

Borettslaget 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.

Refstad Borettslag har ingen ansatte.



**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

**Styrets arbeid**

Borettslaget er nesten 70 år gammelt, og preges av det er bygningsmessige forhold hvorav noen er på slutten av levetiden.

Det vil være slitasje og behov for utskiftninger, fremover i litt større grad. Større utbedringer som vinduer og el-anlegg er i all hovedsak utført, og det pågår nå skifte av belysning i fellesarealer til LED og sensor lys, som kjent så produseres ikke lenger gamle lysstoffrør etc. Vi har malt oppganger, men det gjenstår to blokker.

Styret har ikke faste fysiske møter, fleste saker håndteres digitalt eller vi møtes ved behov. Det håndteres et sted mellom 10-50 henvendelser pr. måned, 10-20 er mer vanlig enn 50, men det gjelder alle type spørsmål eller varslinger om ting som ikke virker. Eller generelle spørsmål.

Det forekommer en del gjentakende ting som krever at man hiver seg litt rundt, men ikke noe alvorlig i 2023.

Det foretas hms sjekk i oppganger og blokker, kjeller loft og trapperom, disse bør skje NOE hyppigere i 2024 og 2025.

Det er økning i hensatt løssøre og rivningsavfall og forsøpling ødelagte dører som påfører merkostnader og dette håper vi se en reduksjon av fremover.

Vi hadde ingen forsikringssaker i 2023, og heller ingen større utbedringer eller hendelser som er verdt å bemerke isolert.

2023 har det også vært fokus på energi og drøfting om å gå over til individuell måling dvs. at hver en betaler for eget forbruk på oppvarming, men det forelå ingen god løsning på dette så vi valgte å la den ballen ligge inntil videre.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

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

### Disponible midler

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 10%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Refstad Borettslag.

### **Lån**

Refstad Borettslag har lån i Handelsbanken. Det er et annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 6,8%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 155 780. Dette er en økning på kroner 7845 fra 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Refstad Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Refstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap årsrapport 2023.pdf



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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 16. mai 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**REFSTAD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 711 281, KUNDENR. 97**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>42 913</b>	<b>183 511</b>	<b>42 913</b>	<b>-154 389</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-29 481	62 535	222 500	1 253 200
Tilbakeføring av avskrivning	16	24 443	36 673	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-189 527	-239 355	-28 000	-176 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 738	-451	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-197 303</b>	<b>-140 597</b>	<b>194 500</b>	<b>1 077 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>-154 389</b>	<b>42 913</b>	<b>237 413</b>	<b>922 811</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		209 093	508 091
Kortsiktig gjeld		-363 482	-465 178
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>21</b>	<b>-154 389</b>	<b>42 913</b>

**REFSTAD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 711 281, KUNDENR. 97**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 848 132	4 508 070	5 072 000	5 600 000
Garasjer	10	73 500	45 000	36 300	50 000
Andre inntekter	3	71 708	44 070	44 000	70 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 993 340</b>	<b>4 597 140</b>	<b>5 152 300</b>	<b>5 720 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	16	-24 443	-36 673	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-11 388	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-147 935	-141 975	-148 000	-157 000
Konsulenthonorar	7	-19 863	-10 746	-30 000	-30 000
Kontingenter		-16 800	-16 800	-16 800	-16 800
Drift og vedlikehold	8	-950 435	-589 081	-806 000	-655 000
Forsikringer		-274 356	-265 519	-275 000	-285 000
Kommunale avgifter	9	-864 552	-731 764	-866 000	-992 000
Garasjer	10	-153 401	-140 431	-135 000	-140 000
Energi/fyring	11	-1 331 233	-1 537 201	-1 485 000	-1 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-401 334	-336 080	-380 000	-425 000
Andre driftskostnader	12	-309 495	-361 426	-343 000	-285 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 617 446</b>	<b>-4 293 184</b>	<b>-4 609 800</b>	<b>-4 462 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>375 894</b>	<b>303 956</b>	<b>542 500</b>	<b>1 257 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	32 735	29 091	30 000	0
Finanskostnader	14	-438 110	-270 512	-350 000	-4 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-405 375</b>	<b>-241 421</b>	<b>-320 000</b>	<b>-4 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-29 481</b>	<b>62 535</b>	<b>222 500</b>	<b>1 253 200</b>
Til opptjent egenkapital			62 535		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-29 481	0		

**REFSTAD BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 711 281, KUNDENR. 97**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	12 339 960	12 339 960
Tomt		329 778	329 778
Andre varige driftsmidler	16	8	24 451
Miljøbankkonto, øremerket		129 268	90 506
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 799 014</b>	<b>12 784 695</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		3 670	0
Forskuddsbetalte kostnader		99 116	91 462
Driftskonto OBOS-banken		95 131	277 675
Sparekonto OBOS-banken		11 176	138 954
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>209 093</b>	<b>508 091</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 008 107</b>	<b>13 292 786</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 84 * 100		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		4 546 535	4 576 015
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 554 935</b>	<b>4 584 415</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 541 611	7 731 138
Borettsinnskudd	18	422 000	422 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	126 079	90 055
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 089 690</b>	<b>8 243 193</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		360 775	463 144
Påløpte renter		2 707	2 034
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>363 482</b>	<b>465 178</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 008 107</b>	<b>13 292 786</b>



Pantstillelse	20	10 422 000	10 422 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2024

Styret i Refstad Borettslag

Linda Charlotte Ulriksen /s/

Snezana Jeremic /s/

Murat Kayacan /s/

Emil Owren /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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**

Felleskostnader	4 836 632
Garasje	52 500
Akto strøm	11 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 900 632</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-52 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 848 132</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Administrasjon	65
Antenneleie Telenor	47 375
Lagerleie 2022 og 2023	7 800
Nøkler	1 468
Vaskebrikker/nøkkelbrikker	15 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>71 708</b>

Vaskebrikker/nøkkelbrikker er en inntekt som har kommet over tre år.

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 363
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 863</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-512 644
Drift/vedlikehold VVS	-154 426
Drift/vedlikehold elektro	-134 270
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 920
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 175
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-950 435</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-449 171
Renovasjonsavgift	-415 381
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-864 552</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	73 500
<b>SUM INNTEKTER GARASJER</b>	<b>73 500</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Elektrisk energi	-15 665
Festeavgift	-133 308
Vedlikehold	-4 427
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-153 400</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-79 900</b>
---------------------	----------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 678
Fjernvarme	-1 302 555
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 331 233</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 411
Lyspærer og sikringer	-494
Renhold ved firmaer	-210 894
Snørydding	-70 968
Andre fremmede tjenester	-9 397
Andre kontorkostnader	-540
Telefon, annet	-3 336
Bank- og kortgebyr	-2 455
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-309 495</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	988
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 913
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 834
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>32 735</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-434 569
Renter på leverandørgjeld	-3 541
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-438 110</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1955	3 653 400
Oppskrevet 1972	500 460
Tilgang 1989	8 186 100
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>12 339 960</b>

Tomten ble kjøpt i 1955

Gnr.85/bnr.104 M. flere

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

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin			
Tilgang 2013	45 840		
Avskrevet tidligere	-42 784		
Avskrevet i år	-3 055		1
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2013	45 840		
Avskrevet tidligere	-42 784		
Avskrevet i år	-3 055		1
Vaskemaskin nr. 3			
Tilgang 2013	45 840		
Avskrevet tidligere	-42 784		
Avskrevet i år	-3 055		1
Vaskemaskin nr. 4			
Tilgang 2013	45 840		
Avskrevet tidligere	-42 784		
Avskrevet i år	-3 055		1
Vaskemaskin nr. 5			
Tilgang 2013	45 840		
Avskrevet tidligere	-42 784		
Avskrevet i år	-3 055		1
Vaskemaskin nr. 6			
Tilgang 2013	45 840		
Avskrevet tidligere	-42 784		
Avskrevet i år	-3 055		1
Vaskemaskin nr. 7			
Tilgang 2013	45 840		
Avskrevet tidligere	-42 784		
Avskrevet i år	-3 055		1
Vaskemaskin nr. 8			
Tilgang 2013	45 840		
Avskrevet tidligere	-42 784		
Avskrevet i år	-3 055		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>8</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-24 443</b>

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,55 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2018	-8 782 300	
Nedbetalt tidligere	1 051 162	
Nedbetalt i år	189 527	
		-7 541 611
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-7 541 611</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1955	-416 800
Tilført i 2012	-5 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-422 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-126 079
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-126 079</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	422 000
Pantelån	7 541 611
<b>TOTALT</b>	<b>7 963 611</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 339 960
Tomt	329 778
<b>TOTALT</b>	<b>12 669 738</b>

**NOTE: 21****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er å øke felleskostnader fra mars 2024 i tillegg til økningen foretatt i oktober 2023.

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87833120. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret på e-post [refstad@styrerrommet.no](mailto:refstad@styrerrommet.no) som tar dette direkte videre til gjensidige.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2023/2024	El-oppgradering belysning	Utskiftning av utgåtte lamper med lysstoffrør til LED og sensor belysning
2023/2024	El-oppgradering	Utskiftning av utgamle sikringsskap, til nye automat sikringer, jording osv.
2022-2023	Maling av oppganger	Pågående pr.mars 2024
2018-2020	Rehabilitering av EL-anlegg stiger	Utskiftning av EL-hovedtavler og undersentraler og nye stiger
2017	Nye porttelefoner	Utskiftning av porttelefoner, tablå og nytt apparat i hver leilighet
2017	Varmerør	Nytt varmerør i bakken mellom nr. 10 og nr. 6. Oppgradert el anlegg loft nr. 8
2017	Nye porttelefoner	Utskiftning av porttelefoner, tablå og nytt apparat i hver leilighet
2017	Låser	Utskiftning av oppgangslåser til nytt patentert låssystem og nye nøkler
2015	Utelys	Belysning i uteområde og garasjer. Rehabilitering og utskiftning av vinduer.
2014	Brannsikring	Slutføring av brannsikring i leiligheter og fellesområder.
2014 - 2015	Rehabilitering prosjekt	Utskiftning av alle vinduer og balkongdører.
2011	Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan	Vedlikeholdsplan er på plass i 2011
2011	Nye vaskemaskiner	I vaskeri nr. 6, 12,18 & 24
2004 - 2004	Oppganger	maling og oppussing av alle oppganger. Skifte av inngangsdørene.
2003 - 2003	Varmeanleggene	Overgang til Fjernvarme av varmeanleggene. Radiatorventiler skiftet i vaskeri, leiligheter og fellesarealer. Asbestsanering i forbindelse med bytte av beredere. Elektronisk varmestyring av radiatorene. Nye varmtvannsberedere. Oljetank fjernet.
2001 - 2001	Rehabilitering av elektrisk anlegg	Rehabilitering av elektrisk anlegg slutført og 4 hovedsikringstavler. Nye porttelefoner. Maling/ Opprusting av alle kjellergulv samt vaskeri og noe fellesarealer.
1999 - 1999	Kabel TV	Opprusting av kabeltv. Omtrekking av det elektriske anlegget i kjeller og på loft. Nytt låssystem i hele borettslaget med unntak av loft
1996 - 1996	Elektrisk anlegg	samt det skjulte anlegget i borettslaget, samt det skjulte anlegget i leilighetene
1995 - 1995	Inngangsdører	Nye inngangsdører til alle leilighetene
1986 - 1986	Balkonger	Nye balkonger, nye tak, nye ytterdører, nye vinduer, etterisolering av gavler og fasader mot refstad alle med nye plater, isolert loftgulv, nye sjaktdører



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 8 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 97 Selskapsnavn: Refstad Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Bjørnar Sollie er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Caroline Lysfoss og Steffan Auberg Helliksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Emil Owren

Murat Kayacan

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Nichlas Huse Johansen

**Medlem valgkomite** (kun 2 skal velges)

Izabela Labacz

Line Thomassen

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Linda Charlotte Ulriksen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Snezana Jeremic



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

## Husordensregler – Refstad Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 02.05.1983. Senere endret på ,  
generalforsamling 01.06.1987, 30.05.1990, 29.04.1999, og 10.04.2003.  
Sist endringer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.05.2013

Husordensregler – Refstad Borettslag .....	1
Utendørs fellesområde og grøntanlegg .....	1
Innendørs fellesområder .....	1
Vaktmestertjeneste .....	2
Avfallshåndtering .....	2
Brannvern .....	2
Trappevask .....	2
Vaskeri og tørking .....	2
Balkong – grill, røyking, tørking, banking av tepper .....	2
Ro og orden .....	3
Dyrehold .....	3
Baderom og VVS .....	3
Kabel-TV og internett .....	3
Framleie .....	3
Styrets ansvar og eventuelle klager .....	3

### Utendørs fellesområde og grøntanlegg

Dette blir vedlikeholdt av gjeldende innleide gartner/vaktmester-tjeneste og eventuelt ved innsats fra borettslaverne på dugnad. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra tillitsvalgte. Plenene ved inngangene til blokkene kan benyttes til rekreasjon.

Ballspill henvises til gressplen og ikke på asfalten rett utenfor blokkene. Dog under forutsetning om at man viser aktsomhet og tar hensyn til naboer/beboere. Organisert trening og bruk av fotballsko med knotter, henvises til kommunens grøntområde/lekeplass på andre siden av Refstad Allé.

Unødvendig motorisert kjøring inn til oppgangene inkludert bilparkering er ikke tillatt. Parkering av bil/motoriserte sykler er forbudt på borettslagets område, unntatt på dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler/motoriserte sykler på parkeringsplassene er forbudt. Reparasjoner av biler/motoriserte sykler, når det medfører støy, oljesøl eller andre ulemper, er forbudt på borettslagets område.

### Innendørs fellesområder

Det er kun tillatt å parkere barnevogner under trapper. Sykler, ski, akebrett etc. skal plasseres i bomberom eller bod. Fellesområdene skal benyttes til plassering av det utstyr som de er avsatt til. Utstyr som er ødelagt og ikke er i bruk må ikke bli stående i fellesområdene. Det kan bli fjernet for eierens regning, etter at varsel er gitt.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene skal også holdes låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å slukke lyset. Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller eller loft. Tørkeloftet kan benyttes til lagring av balkongmøbler.

I følge brannforskriftene er det forbudt å lagre motorsykler, brennbare og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner i kjeller eller på loft.

## Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenesten blir leid inn og utføres etter instruks fra styret. I hovedsak gjelder dette snømåking, gressklipping og skifting av lyspærer i oppgangene. Vaktmester skal ikke unødig forstyrres under arbeidstiden. Beboerne må varsle styret ved andre problemer, eller spørsmål om oppgaver vaktmester utfører. Helst på e-post til [styret@refstadbri.no](mailto:styret@refstadbri.no) eller ved skriftlig beskjed i postkasse utenfor nr. 16.

## Avfallshåndtering

For å unngå uhygieniske forhold og stank, skal husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn før det kastes. Beboere skal følge gjeldene ordning for kildesortering i Oslo. Husk tømmetiden til renholdsverket. Større gjenstander må borettsøverne selv sørge for blir bortkjørt. Det er strengt forbudt å kaste brennbart avfall i søppeldunk.

## Brannvern

Alle beboere er pliktig til å sette seg inn i branninstruks som finnes i alle oppganger. Rømningsveier, inkludert trappeopp ganger, skal holdes fri til en hver tid.

## Trappevask

Vask og renhold av trapper utføres etter gjeldende avtale med rengjøringsbyrå. Vinduspuss gjøres ved behov og etter anmodning av styret. Plassering av fottøy/pyntegjenstander/etc slik at det hindrer framkommelighet er ikke tillatt.

## Vaskeri og tørking

Vaskeriet kan brukes i tiden kl. 08.00-20.00, tørkerommet til kl. 21.00, lørdag fra kl. 08.00 - 16.00 (tørking til kl. 17.00). Tørketid er én time inn i neste vasketid. Vask/tørk er ikke tillatt på søndager/helligdager. Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de fastsatte instruks for renhold og for bruk av maskinene.

Skade som oppstår p.g.a. skjødesløs behandling kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Enhver feil ved vaskerianlegget skal øyeblikkelig rapporteres til styret, fortrinnsvis på e-post til [styret@refstadbri.no](mailto:styret@refstadbri.no).

## Balkong – grill, røyking, tørking, banking av tepper

Bruk av grill med kull eller annet brennbart materiale er strengt forbudt. Elektrisk grill er tillatt. De som har balkongflagg må følge de lovbestemte regler for flagging og vise flaggkultur. Det oppfordres til å flagge på offisielle flaggdager.

Det er ikke tillatt å kaste sneiper eller aske ut fra balkongen. Bruk askebeger og kast avfallet på en forsvarlig måte.

Ved oppsett av parabol, så skal denne plasseres så nær gulvhøyde som mulig.

Balkonger, vinduer og trappeopp gang må ikke brukes til lufting eller

banking av tøy eller sengeklær. Småvask til tørk må henges under balkongkanten.

## Ro og orden

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 07.00. Musikkøvelser er tillatt fra kl. 08.00-22.00. På søndag og helligdager er øving ikke tillatt. Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.

Ved oppussing m.v. skal det ikke være støy etter kl. 22.00, på lørdager etter 17. På søn- og helligdager må det ikke utføres arbeid som medfører støy i leilighetene eller i kjeller. Vis hensyn til naboene.

Det er ikke tillatt å oppholde seg eller leke i trappeganger, loft eller kjellerrom.

## Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten først å søke styret. Alle dyreeiere bes ha dyrene i bånd på borettslagets område.

## Baderom og VVS

Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskade unngås.

Avstenging av stoppekran må bare foretas etter at naboer som berøres av stengingen er varslet.

## Kabel-TV og internett

Feil ved TV-anlegget eller internett fra kabel skal meldes direkte til Get på 02123 eller <http://www.get.no>

## Framleie

Framleie må godkjennes skriftlig av styret, og ingen kan flytte inn før godkjennelse foreligger. Ref. Lov om borettslag § 5-3 – 5-10.

## Styrets ansvar og eventuelle klager

Alle saker som ønsker behandlet sendes skriftlig til borettslagets styre, helst på e-post til [styret@refstadbrl.no](mailto:styret@refstadbrl.no) eller skriftlig i postkassen utenfor nr. 16.

Oppståtte skader skal snarest mulig meddeles styret.

Innbyrdes klager, overtredelse av husorden m.v. skal påklages skriftlig til styret. Styret oppfordrer alle beboere til å gå i dialog med hverandre for å forsøke å løse konflikter i minnelighet før man eventuelt sender klage til styret.

Det er den enkelte beboers eget ansvar å følge husordensreglene.

Ved gjentatte brudd på husordensregler og gjentatte skriftlige klager kan beboere miste retten til å bo i borettslaget, dette innenfor OBOS reglement og Lov om borettslag § 5-21 – 5-23.



# Vedtekter

for Refstad borettslag org nr 948 711 281

vedtatt på ordinær generalforsamling den 8. mai 2006.

Endring på ordinær generalforsamling den 23.04.2013

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Refstad 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) Borettslagets 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 leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller 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 som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig



kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

Adresse: Refstad allé 22  
0586 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristoffer OttesenTelefon: 465 03 502  
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre