

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Refstadveien 40
0589 OSLO
Gnr./Bnr.: 84/222
Oslo kommune

Rapportdato: 08.05.2026
Befaringsdato: 05.05.2026
Referansenummer: 15081794

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 50 m² (BRA-i: 45 m²)

Totalt bruksareal: 50 m² (BRA-i: 45 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tommy Sverre
90476688

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.05.2026
Referansenummer	15081794
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0223
Hjemmelshaver/selger	Lars-Erik Kasin
Bygningssakkyndig inspektør	Tommy Sverre
Tilstede på befaringen	Lars-Erik Kasin.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	08.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Refstadveien 40
Postnummer/sted	0589 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	84/222
Seksjonsnr.	18
Tomt	Eiet tomt: 7892 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2012		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende på Bjerke, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, sykkelparkering, og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført med bærende konstruksjoner i tre- og betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Felles takterrasse. Entrédør med sikkerhetslås og kikkehull. Vinduer/ balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral),

Boligen inneholder
2. etasje: Entré, stue/ kjøkken, bad, soverom, bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Vannrør	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	45			45	8
	Entré, stue/ kjøkken, bad, soverom, bod.				Balkong.
Kjelleretasje		5		5	
		Kjellerbod.			
SUM	45	5		50	8
	Total bruksareal: 50 m²				

Kommentar til arealmålingen

Balkong er oppmålt til 8m2 (TBA).
Det er 1 disponibel kjellerbod på 5m2 (BRA-e)
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Opplegg for ladestasjon til el-bil.
Felles takterrasse.

Takhøyden er på tilfeldige steder målt til:
2, 46m i stue/ kjøkken.
2, 20m i bad.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert, 01.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plan- og fasetegning fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende blokk/ bygård/ , datert 28.02.2014
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert, 15.11.2017 med energimerking B
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende termostat bad, datert 19.03.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget installert byggeår. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Downlights og inspeksjonsluke. Vegghengt servantinnredning. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassvegg og glassdør. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett med hyllekant. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerstamme for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Brannslange under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Leilighetens stoppekran er plassert på fordelerskap i entré. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad og entré. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

Rom som er målt: Stue/ kjøkken og entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2. Etasje

TG 1	2. Etasje	På stuegulv er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning. Utvendige fasader av synlig murverk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Lufting av ytterkledning

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med sikkerhetslås og kikkehull. Vinduer/ balkongdør med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 8m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,09 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.
Gulvoverflater av synlig betong. Stikkontakter på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS

Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant (felles varmtvann).

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Det mangler komfyrvakt.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann. (Hovedbygningen).

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



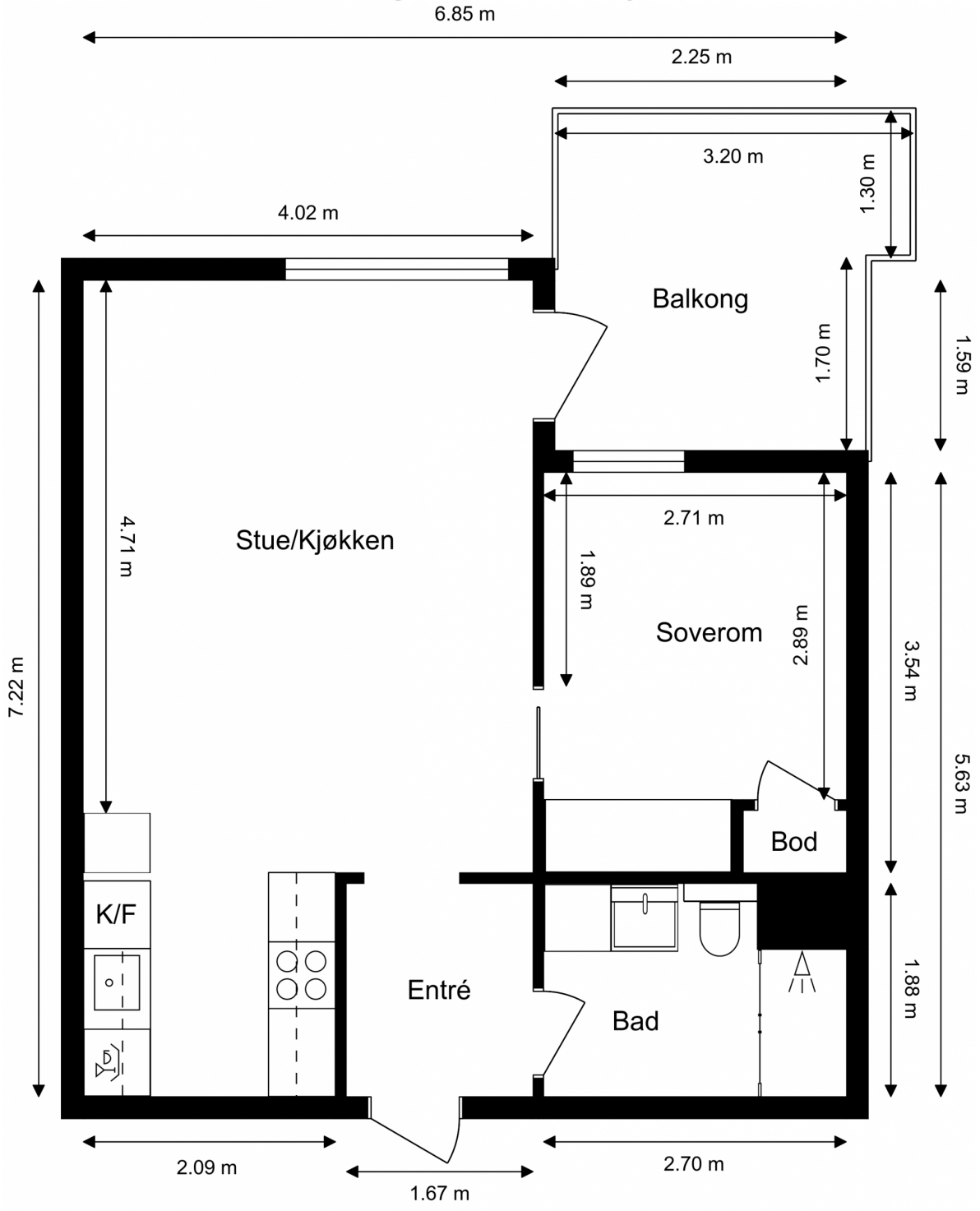
.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90476688

Refstadveien 40, 0589 OSLO

Leilighet. - 2. Etasje



Ordernr. 15081794

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260223
Addresse	Refstadveien 40		
Postnr.	0589	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars-Erik Kasin		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen små sprekker i sementfuger. Trolig bare kosmetisk.Litt svertesopp på fuger i dusjen, planlegges utbedret før befaring.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Vegard Hallingstad, el-installatør Romerike Elektro AS, utifra NELFOs el-kontroll.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Ventilasjon fungerer, men varmeveksleren er defekt, så temperatur justeres ikke riktig. I tillegg har anlegget en tendens til å gå i forsering oftere enn det skal.Servicefirma er kontaktet for å utbedre dette.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiet informerte i tidlig 2021 om lekkasje i garasjeanlegget. Ikke spesifikt på min plass. Dette ble utbedret av Realbygg i mars/april 2021, men det er sameiet som styrte dette og har evt dokumentasjon.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Realbygg

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har fysisk kopi av ferdigattest fra Plan-og Bygningsetaten fra 2014.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pilar Bjerke bygges i Refstadveien 102. Planlagt ferdigstillelse i Q4 2026. Så langt ikke merkbart hos meg, men er varslet.Planlagt utbygging av Bjerke Travbane/ Bjerke Torg/Refstadveien har vært varslet lenge, men ser ut til stadig utsettes.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Hadde en lekkasje i radiator i januar 2021 som førte til vannskader på gulv i stue/kjøkken/gang. Utbedret av Recover, via IF skadeforsikring våren 2021.Sameiets husforsikring, så jeg har ikke kvittering, men har etterspurt fra styret.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 01.05.2026

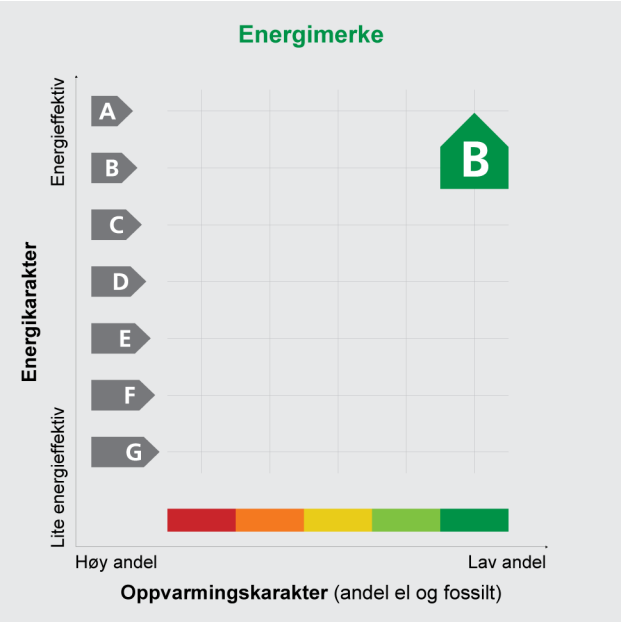
Signert av *Lars-Erik Kasin*

Initialer selger:
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Refstadveien 40
Postnr	0589
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	84
Bnr.	222
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	81841632
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2017-834516
Dato	15.11.2017



Eier	Jasmin Seeray
Innmeldt av	Jasmin Seeray

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Refstadveien 40
Postnr/Sted: 0589 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 15.11.2017 21:30:23
Energimerkenummer: A2017-834516
Ansvarlig for energiattesten: Jasmin Seeray
Energimerking er utført av: Jasmin Seeray

Gnr: 84
Bnr: 222
Seksjonsnr: 18
Festenr:
Bygnnr: 81841632

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

HUSORDENSREGLER

Bjerke Panorama Sameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 26. april 2012, med senere endringer, sist 23. april 2026.

1 Innledning

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og har felles interesse for å gi sameiet best mulig omdømme og anseelse. For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboere, følger nedenfor husordensregler som det er i hver seksjonseiers interesse å overholde. Disse husordensreglene må også sees i sammenheng med sameiets vedtekter.

2 Bruk av boligseksjonen

Det fastsettes følgende regler:

a) Ingen bolig skal benyttes slik at man urimelig eller unødvendig sjenerer andre beboere.
b) Det skal på hverdager være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Helg og helligdager fra kl. 23.00 til kl. 09.00.
c) Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre mer støy enn alminnelig.
d) Fastmontert utvendig solavskjerming (markiser, screens etc.) og vindavskjerming skal følge felles standard utarbeidet av sameiet.
e) Alt balkongtilbehør (blomsterkasser etc.) skal monteres på balkongens innside, bortsett fra feste til balkongflagg, som skal festes forsvarlig.
f) Parabolantenne, varmepumpe og andre eksterne installasjoner er ikke tillatt på terreng, balkong eller på fellesarealer.
g) Ved grilling skal det kun benyttes elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt. Gassflasker skal ikke oppbevares inne i leiligheter, kjellerbod eller garasje.
h) Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan styret kreve fjernet.
i) Tørking og lufting av tøy over balkongrekkverket eller ut av vinduene er ikke tillatt.
j) Balkonger og private hager skal fremstå normalt ryddige uten rot som kan være til sjenanse for andre.
k) Tepper, duker og lignende skal ikke ristes utenfor balkonger. Likeledes skal det av hensyn til dem som bor under, tilstrebes å holde vann på innsiden av balkongene ved vasking.
l) For å hindre plager med skadedyr er mating av fugler på balkonger og fellesarealer ikke tillatt.

3 Bruk av fellesarealer

Fellesområder er alt areal utenom den enkelte eiers seksjonerte areal. Inkludert i fellesområder er innkjøringsveier, garasje, grøntanlegg, felles uteplass og andre grøntanlegg utenom private hager. I tillegg inngår adkomstområder i garasje, inngangsparti, heiser, trapperom, svalganger, fellesboder, ganger i bodrom og takterrasse.

Felles uteområde og lekeplass må ivaretas og ryddes av brukerne. Utearealet er felles eiendom og vedlikehold bekostes av seksjonseierne. Enhver skal bidra til å verne anlegget samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent område.

Det fastsettes derfor følgende regler for fellesarealene:

a) Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegg ikke tillatt.
b) Hensetting av private gjenstander som for eksempel fottøy, sykler, ski, barnevogner, materialer eller lignende tillates ikke i fellesområder.
c) Sykler, barnevogner, rullatorer og lignende kan plasseres i sykkelboden eller i egen bod.
d) Fellesarealene skal ikke benyttes til hensetting av søppel/avfall eller kasserte gjenstander.
e) Oppbevaring av brann- og/eller eksplosjonsfarlige gjenstander; bensinkanner, propanbeholdere eller lignende er ikke tillatt oppbevart i garasjen, boder eller på andre fellesområder.
f) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som er til sjenanse eller ulempe (lukt, skadedyr etc.) for andre beboere i fellesområder eller boder.
g) Omfattende reparasjoner og utvendig vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget eller på fellesområder.
h) Møblering av takterrassen skal koordineres av styret.
i) Av sikkerhetshensyn er grilling ikke tillatt på takterrassene. Når beboer ønsker å benytte takterrassen til tilstelning, skal styret informeres om og godkjenne dette. Sjenerende høy musikk fra musikkanlegg skal unngås, og det skal være stille etter kl. 23:00. Takterrassene skal ryddes etter bruk og søppel kastes.
j) Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesområder, på takterrassene eller i umiddelbar nærhet til inngangsdører til oppgangene.
k) Dører som normalt skal være lukket, skal på grunn av brannsikkerhet og adgang for uvedkommende ikke forlates sperret i åpen stilling eller på annen måte blokkert slik at de ikke lukkes helt.

4 Søppel, avfall og renhold

a) Avfallsbrønner skal kun benyttes til papp/papir og restavfall/plast/matavfall i henhold til merking på brønnene.
b) Papp og papir kastes i anviste og merkede avfallsbrønner. Pappesker skal brettes sammen eller splittes/komprimeres.
c) Restavfall, plastavfall og matavfall skal i kastes i pose som knytes igjen og kastes i anviste og merkede avfallsbrønner.
d) Glass- og metallavfall som kan gjenvinnes er beboere selv ansvarlig for å kaste ved returpunkt for glass- og metallemballasje.
e) Spesialavfall som batterier, elektrisk/elektronisk avfall, brennbart og farlig avfall skal ikke kastes i avfallsbrønnene. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne dette.
f) Søppel og avfall skal ikke oppbevares midlertidig i fellesarealene, hverken utendørs eller innendørs.
g) Beboere er ansvarlig for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.

5 Parkering og bruk av motorkjøretøy

a) Parkering av beboeres motorkjøretøy skal bare skje på den enkelte leilighets nummererte og avgrensede parkeringsplass eller motorsykkelparkering.
b) Det skal ikke lagres brennbare gjenstander, søppel, materialer eller annet løsøre på parkeringsplassen.
c) Det er den enkelte eiers ansvar å holde sin parkeringsseksjon ryddig og ikke til sjenanse for de andre brukerne av garasjen.
d) Kjøring av motorkjøretøy på sameiets områder skal foregå etter vegtrafikklov med tilhørende forskrifter og i gangfart.
e) Kjøring på gangveier og transportveier innenfor området skal begrenses til det absolutt nødvendige.
f) Innkjøring og parkering i gårdsrommet er kun tillatt i forbindelse med kortvarig lasting/lossing eller hjemmesykepleie.
g) Garasjeporter skal bare åpnes ved ut-/innkjøring og skal ellers alltid være lukket av hensyn til sikring av verdier og for å hindre uønsket adkomst/ferdsel. Alle beboere må sjekke at portene går igjen etter inn- og utkjøring.
h) Seksjonseiere kan registrere inntil to telefonnumre pr. garasjeplass for åpning av garasjeportene. Det er kun seksjonseier som kan be om registrering eller endring av telefonnumre.
i) Sameiet har ikke gjesteparkeringsplasser, så gjesteparkering henvises til offentlige eller private parkeringsmuligheter i nærområdet.
j) Ladbare motorvogner skal kun lades ved bruk av godkjent ladestasjon. Se også vedtektenes punkt 4.5.
k) Det er ikke tillatt å lade ladbare motorvogner ved bruk av vanlig stikkontakt i garasjeanlegget. Se også vedtektenes punkt 4.5 og 7.8.

6 Postbokser

Postbokser skal være merket med leilighetsnummer og navn på beboere.

Merking skal være standardisert etter ett eller begge av disse alternativene:

Alternativ 1: Utført som trykket navneskilt med sort skrift på hvit bakgrunn, festet i postboksens navnefelt.

Alternativ 2: Utført som preget plast- eller metallskilt med sort skrift på hvit bakgrunn. Skiltet skal festes på postkassens dør og kan med fordel være i en av standardstørrelsene 78x32 mm eller 94x58 mm.

Av estetiske grunner tillates ikke for eksempel fargede skilt, håndskrevne skilt, klistrelapper, tape og lignende som merking. «Nei takk til reklame»-klistremerke tillates.

7 Utleie

Ved utleie skal seksjonseier påse at nye beboere skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fra årsmøtet og styret.

Ved ethvert nytt utleieforhold skal seksjonseier senest fire uker etter leietakers innflyttingsdato registrere nye beboere hos forretningsfører (USBL) og underrette styret skriftlig med følgende informasjon:

a) Egen adresse
b) Eget telefonnummer
c) Dato for innflytting av nye beboere
d) For beboere over 18 år:
    a. Fullt navn
    b. E-post
    c. Telefonnummer
e) Om nye beboere skal benytte leilighetens garasjeplass.

Ved utleie har seksjonseier det hele og fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakerne eller leietakernes medboere. Alle påløpte kostnader ovenfor sameiet, som for eksempel elbillading, egenandeler, utløst brannalarm eller administrasjonsgebyr for skifte av beboere jf. punkt 8, faktureres seksjonseier.

8 Gebyr ved skifte av beboere

Ved skifte av beboere i leiligheten (eierskifte, skifte av leietakere eller skifte mellom eier og leietakere) har sameiet rett til å belaste seksjonseier kr. 2 000,- for dekning av utgifter til administrasjon samt dekning av ekstra slitasje på fellesarealene i forbindelse med innflytting.

Hvis beboerskifte ikke rapporteres innen rimelig tid, her definert til innen fire uker etter innflyttingsdato, har styret rett til å innkreve et forhøyet gebyr på kr. 4 000,-.

9 Erstatningsplikt

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilstrekkelig aktsomhet. Beboerne kan bli erstatningspliktige for alle skader som direkte eller indirekte skyldes av dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

10 Håndhevelse

Styrets flertall er øverste instans med hensyn til håndhevelse av husordensreglene.

VEDTEKTER for

Bjerke Panorama Sameie

Organisasjonsnummer 998 410 177

Vedtatt på årsmøte 16. januar 2012, med senere endringer og sist på ordinært årsmøte 23. april 2026

Innholdsfortegnelse

1 Navn og opprettelse 3
2 Eiendommen 3
3 Rettslig rådighet over seksjonen 3
3.1 Seksjonseiers rådighet 3
3.2 Erverv av flere boligseksjoner 3
3.3 Overdragelser, leieforhold og medboerskap 3
4 Parkering 3
4.1 Generelt 3
4.2 Salg av parkeringsplass 3
4.3 Salg av tilleggsdel 2 4
4.4 Utleie 4
4.5 Ladbare motorvogner 4
5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer 4
5.1 Generelt 4
5.2 Husordensregler 4
5.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene 5
5.4 Skilting 5
6 Vedlikehold og påkostninger 5
6.1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar 5
6.2 Egenandelsdekning ved forsikringsskader 5
6.3 Vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg 5
6.4 Vedlikeholdsfond 5
7 Fordeling av felleskostnader 6
7.1 Generelt 6
7.2 Definisjoner 6
7.3 Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader 6

7.4 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader 6
7.5 Kostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne 7
7.6 Kostnader som fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk 7
7.7 Kostnader som fordeles likt mellom eiere av garasjeplasser i parkeringskjeller 7
7.8 Lading av elektriske mobilitetshjelpemidler 7
7.9 Kostnader parkeringsplass uteområde 7
7.10 Forbruk av vann og strøm 8
7.11 Kostnader ved utløst alarm 8
7.12 Spesielle omstendigheter 8
8 Seksjonseiers heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser 8
9 Lovbestemt panterett 8
10 Årsmøtet 8
10.1 Generelt 8
10.2 Berammelse og innkalling 8
10.3 Deltakere 9
10.4 Ledelse og protokoll 9
10.5 Stemmeberegning og flertallskrav 9
10.6 Inhabilitet 10
10.7 Saker som behandles på ordinært årsmøte 10
11 Styret 10
11.1 Styrets oppgaver og myndighet 10
11.2 Valg av styre 11
11.3 Styremøter 11
11.4. Inhabilitet ved beslutninger i styret 11
11.5 Representasjon 11
12 Mindretallsvern 12
13 Forretningsfører og funksjonærer 12
14 Regnskap og revisjon 12
15 Mislighold 12
15.1 Pålegg om salg 12
15.2 Krav om fravikelse (utkastelse) 12
16 Valgkomite 13
16.1 Etablering 13
16.2 Funksjoner og ansvar 13
16.3 Retningslinjer 13
16.4 Årsmøte 13
17 Endringer 13

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bjerke Panorama Sameie. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.01.2012.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten, gnr 84, bnr 222 i Oslo kommune, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 151 seksjoner, hvorav 4 er næringsseksjoner og de øvrige boligseksjoner. Den ene næringsseksjonen (seksjonsnummer 1) er en ren garasjeseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

3.1 Seksjonseiers rådighet

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

3.2 Erverv av flere boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23, 1. ledd

3.3 Overdragelser, leieforhold og medboerskap

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser, leieforhold og medboerskap. Ved eierskifte, skifte av leietakere eller skifte mellom eier og leietakere skal det betales et gebyr til forretningsfører for sameiet. Det henvises til husordensreglene punkt 7 og 8.

4 Parkering

4.1 Generelt

Parkeringsplassene er seksjonert som tinglyst tilleggsdel til den enkelte seksjon.

4.2 Salg av parkeringsplass

Parkeringsplasser som er seksjonert som tinglyst tilleggsdel kan kun selges sammen med hoveddel.

4.3 Salg av tilleggsdel 2

Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel 2 (p-plass nr. 2), kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er da forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4.4 Utleie

Parkeringsplasser kan kun leies ut til beboere i sameiet. Styret skal akseptere utleie med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

4.5 Ladbare motorvogner

Lading av ladbare motorvogner i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonseier disponerer, skal foregå via sameiets felles ladeinfrastruktur. Ladestasjon bestilles, bekostes og eies av den enkelte seksjonseier. Ladestasjonene som monteres skal være kompatible med sameiets felles ladeinfrastruktur. Dokumentasjon fra autorisert installasjonsfirma på utført arbeid skal sendes til styret før ladeboksen tas i bruk. I tilfeller hvor retningslinjer ikke overholdes vil styret kunne demontere ladestasjon for eiers regning og risiko.

4.5.1 Eldre ladeinstallasjoner

Eldre ladestasjoner for ladbare motorvogner som var installert før felles ladeinfrastruktur ble satt i drift, tillates brukt videre. Ved behov for utskiftning av ladestasjonen, skal bestemmelsene i punkt 4.5 følges.

5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

5.1 Generelt

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og ellers til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utendørsarealene, må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, skal på forhånd godkjennes av styret.

5.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes punkt 5.1, for eksempel ved begrensning av alminnelig åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser m.m. så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er

fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

I samsvar med eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, fastsettes det at eiere av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i fellesskap og/eller allmennheten. En plantegning som viser hvilke arealer bolig- og næringsseksjonene disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap er tinglyst sammen med seksjoneringsbegjæringen.

5.4 Skilting

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke fatter beslutning innen åtte uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

6 Vedlikehold og påkostninger

6.1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Det påligger seksjonseier en vedlikeholdsplikt jf. eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Dersom vedlikeholdsplikten etter § 32 ikke er oppfylt, vil seksjonseier ha erstatningsansvar jf. eierseksjonsloven § 34.

6.2 Egenandelsdekning ved forsikringsskader

Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, skal seksjonseiers forsikring brukes så langt den rekker. Benyttes sameiets forsikring i slike tilfeller, skal seksjonseier dekke egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand, personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt seksjonen sin til.

6.3 Vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg, som ikke eksklusivt brukes av næringsseksjonen eller boligseksjonene, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i samsvar med punkt 5.3, vedlikeholdes av de seksjonseiere som har eksklusiv råderett. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6.4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta ekstraordinær avsetning til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for

bestemte tiltak. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

7 Fordeling av felleskostnader

7.1 Generelt

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto-beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i underpunktene nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter sameiebrøk.

7.2 Definisjoner

«Næringsenhet» er definert slik: En næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

«Næringsdelen» er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

«Boligdelen» er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

7.3 Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

1) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
2) Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsdelen.
3) Vedlikehold av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
4) Vaktmestertjenester tilhørende næringsdelen.
5) Håndtering av avfall fra næringsdelen.
6) Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
7) Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til den enkelte næringsenhet betales fullt ut av den enkelte seksjonseier. Kostnader som gjelder flere næringsenheter fordeles på de aktuelle seksjoner i henhold til sameiebrøk.

7.4 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

1) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligdelen.
2) Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligdelen.
3) Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
4) Vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører i boligdelen.
5) Håndtering av avfall fra boligdelen.

6) Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
7) Utearealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet, samt felles takterrasser.

Mellom boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene med unntak av de kostnader som kommer frem i punkt. 7.5.

7.5 Kostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne

1) Kostnader til felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
2) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
3) Eiendomsforsikring
4) Godtgjørelse til tillitsvalgte i sameiet
5) Abonnement til evt. vaktselskap og alarmtjenester

7.6 Kostnader som fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk

Alle andre felleskostnader ikke dekket av andre underpunkter fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk, dog slik at seksjon 1 kun belastes med 1 % av øvrige kostnader.

Som eksempel på kostnader som fordeles etter sameiebrøk nevnes:

1) Byggforsikring
2) Kommunale avgifter
3) Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under punkt 7.3 og 7.4.
4) Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punkt 7.3 og 7.4, jf. punkt 5.3.
5) Kostnader til vinterdrift og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er dekket under punkt 7.3 og 7.4, jf. punkt. 5.3
6) Kostnader til drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg

7.7 Kostnader som fordeles likt mellom eiere av garasjeplasser i parkeringskjeller

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg fordeles internt mellom seksjonseierne med lik del på hver garasjeplass.

7.8 Lading av elektriske mobilitetshjelpemidler

Kontakter til lading av elektriske rullestoler og andre mobilitetshjelpemidler i parkeringskjeller skal bekostes av den enkelte seksjonseier og kobles til bruksenhetens strømmåler. Dersom kontakten skal monteres i fellesarealene, skal installasjon godkjennes av styret.

7.9 Kostnader parkeringsplass uteområde

Kostnader forbundet med utendørs parkeringsplasser fordeles med en nevner på 40, der boligdelen i sameiet felles står for 4/40 og det resterende fordeles forholdsmessig mellom eierne av seksjonerte parkeringsplasser.

7.10 Forbruk av vann og strøm

For forbruk av vann og strøm hvor det er etablert målere for den enkelte bruksenhet, betaler seksjonseieren for eget forbruk.

7.11 Kostnader ved utløst alarm

Kostnader ved utløst brannalarm (inkludert brannutrykning) viderefaktureres eier av seksjonen der alarmen ble utløst. Ved utløst alarm i fellesområder vil kostnaden kunne viderefaktureres til eier av en seksjon hvis årsaken til alarmen kan knyttes til denne seksjonen, noen i seksjonseierens husstand, personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt seksjonen til.

7.12 Spesielle omstendigheter

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen ellers skulle tilsi. Slike endringer kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

8 Seksjonseiers heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

9 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

10 Årsmøtet

10.1 Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal gjøres tilgjengelig for alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøtet skal behandle. Det kan ikke behandles saker som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

10.3 Deltakere

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon eller leietaker av en næringsseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et vanlig flertall på årsmøtet tillater det.

10.4 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet gir hver seksjon en stemme. Dette gjelder alle seksjonerte seksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Ved avstemning i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett, og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemning i saker som bare angår næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett, og stemmene regnes etter sameiebrøken.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved alminnelig flertall, hvor stemmene regnes etter sameiebrøken.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om saker jf. eierseksjonsloven § 49 2. ledd.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

10.6 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om

1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

10.7 Saker som behandles på ordinært årsmøte

Det ordinære årsmøtet skal

1) Behandle styrets eventuelle årsberetning
2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3) Ta budsjettet til orientering
4) Velge styreleder når lederen er på valg
5) Velge styremedlemmer som er på valg
6) Velge varamedlemmer til styret som er på valg
7) Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
8) Fastsette vederlag til styret
9) Behandle forslag fra styret
10) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se punkt. 11.2.

11 Styret

11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

11.2 Valg av styre

Styret skal bestå av minimum tre og maksimalt fem medlemmer, og ett eller to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både boligseksjonseierne og eierne av næringsseksjonene kan være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

11.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal registrere de styremedlemmene som var til stede.

11.4. Inhabilitet ved beslutninger i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Dette gjelder også forretningsfører.

11.5 Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

12 Mindretallsvern

Årsmøtet eller styret kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 40.

13 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret har ansvar og myndighet til å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

14 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for det forrige kalenderåret skal legges frem på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15 Mislighold

15.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

15.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier. (leier eller annen bruker)

16 Valgkomite

Valgkomiteen:

16.1 Etablering

1) Velges av ordinært årsmøte.
2) Skal ha tre medlemmer samt et varamedlem
3) Skal ha en leder. Leder utnevnes av valgkomiteen selv og rapporteres styret.
4) Funksjonstiden for valgkomiteen er normalt ett år. Medlemmene i komiteen kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet og derfor kan valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
5) Styret kan fungere som valgkomité dersom årsmøtet godkjenner dette.

16.2 Funksjoner og ansvar

1) Skal finne fram til personer som er egnede og villige til å stille til valg til styret i sameiet.
2) Skal finne fram til personer som er egnede og villige til å stille til valg til valgkomiteen i sameiet.
3) Skal utarbeide en innstilling til medlemmer av styre og valgkomité. Innstillingen skal legges frem for ordinært årsmøte.
4) Styret varsler valgkomiteen om at arbeidet skal starte

16.3 Retningslinjer

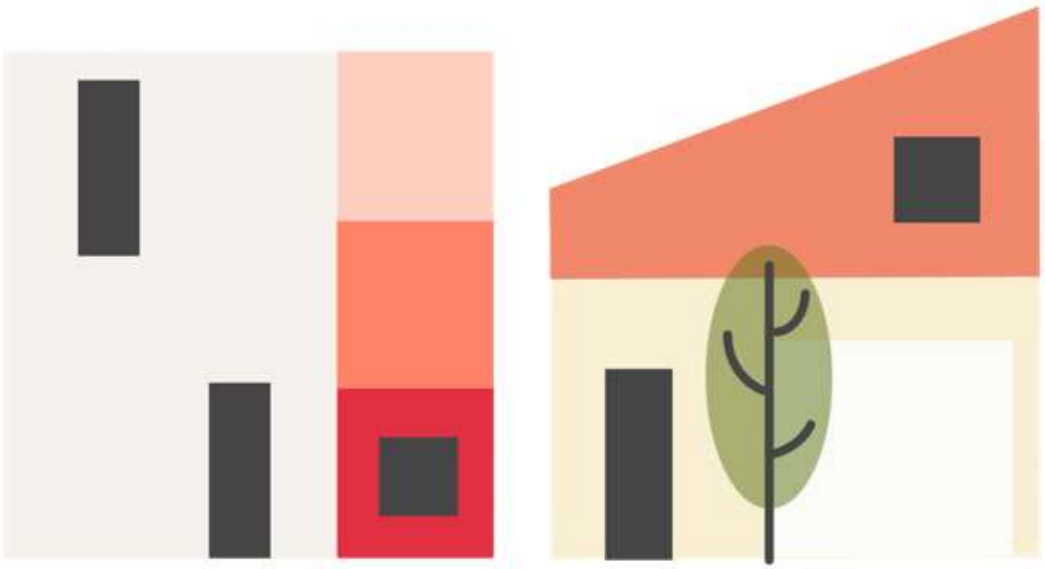
1) For å ivareta kontinuitet i styrearbeidet skal det etterstrebes at to av styrerepresentantene ikke er på valg samtidig med de andre.
2) Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dette uavhengig av om valgkomiteen ønsker å innstille disse eller ikke.
3) En ferdig innstilling bør være styret i hende 6 uker før ordinært årsmøte. Dette for at innstillingen skal komme med i innkallingen til ordinært årsmøte. Valgkomiteen bør derfor starte sitt arbeid minst 10 uker før dato for ordinært årsmøte.

16.4 Årsmøte

1) Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.
2) Årsmøtets valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
3) Årsmøtet og det sittende styret kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.

17 Endringer

Endringer i vedtektene må fremmes for og godkjennes av årsmøtet.



INNKALLING 2026

Bjerke Panorama sameie

Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00

Hestesportens Hus, Trondheimsveien 273

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Bjerke Panorama sameie

Møtet finner sted:

torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Hestesportens Hus, Trondheimsveien 273

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Bjerke Panorama sameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering om fuktproblemene fra tak i garasje og inngått forlik
- 5.2 Endring av vedtekter
- 5.3 Endring av husordensregler
- 5.4 Utvidelse av kameraovervåkingsanlegg
- 5.5 Sentralt røykvarslingsanlegg
- 5.6 Tillate installasjon av varmepumpe i tilknytning til boligseksjoner

6 Valg

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

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelsen foreslås justerert i henhold til gjennomsnittlig årlig lønnsvekst.

Styrets foreslåtte godtgjørelse gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styregodtgjørelse på kr 235 000,- godkjennes (i henhold til budsjett for 2026).

5. Andre saker

5.1 Orientering om fuktproblemene fra tak i garasje og inngått forlik

Orientering om fuktproblemene fra tak i garasje og inngått utenrettslig forlik mellom sameiet og motpartene NG Kiwi Oslo Akershus AS og Bjerke Butikkeiendom Oslo AS.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Endring av vedtekter

Sameiets vedtekter er revidert. Revisjonen består av en generalisering av punkt 3.3 slik at styret også skal underrettes om medboerskap, et nytt punkt 7.11 om viderefakturering av kostnader etter utløst brannalarm, samt korreksjon av avsnitts- og sidenummerering i henhold til endringene.

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endringene.

5.3 Endring av husordensregler

Sameiets husordensregler er revidert. Revisjonen består av en presisering i punkt 2 g) om bruk av grill, en generalisering av punkt 7 slik at leietakeres medboere blir omfattet samt korreksjon av avsnitts- og sidenummerering i henhold til endringene.

Dersom årsmøtet gir sin tilslutning i sak 5.6 kommer endring jf. dette i tillegg.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endringene.

5.4 Utvidelse av kameraovervåkingsanlegg

Sameiet har i dag et kameraovervåkingsanlegg som dekker parkeringskjelleren, nedkjørselen til denne og bodrommene. Styret foreslår å utvide anlegget til å omfatte innendørs inngangspartier fra gateplan og fra parkeringsgarasjen, da det har vært gjentatte tilfeller av at uvedkommende har skaffet seg adgang, tyveri av porttelefoner, innbrudd i postkasser og at uvedkommende har manipulert låser og dører for å skaffe seg adgang senere. Kostnaden til denne utvidelsen er med i budsjettet for 2026.

Etter styrets oppfatning vil det ha betydelig preventiv effekt å utvide kameraovervåkingsanlegget. Dessuten vil sjansen for å kunne oppklare eventuelle nye uregelmessigheter øke. Dermed vil sikkerheten i sameiet bli bedre.

Kameraovervåkingsanlegget opererer i henhold til gjeldende retningslinjer fra Datatilsynet og bruken oppfyller kravene i personvernforordningen. Årsmøtevedtak fra 2014 og 2018 for installasjon av anlegget omfattet kun garasje og bodrom, og styret ønsker derfor å forankre utvidelsen til inngangspartier i et årsmøtevedtak.

Datatilsynet anbefaler at dette forankres med "sterk tilslutning" og legger da til grunn et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Flertallskrav: 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endringene.

5.5 Sentralt røykvarslingsanlegg

Bakgrunn:
Sameiet ble prosjektert og bygget etter eldre byggeforskrifter; PBL 1985 samt TEK-97. Dette medfører, sett med dagens øyne og i lys av dagens krav til boligblokker, svært nøkterne krav til varsling ved røykutvikling/branntilløp/brann, både i fellesarealer og boligseksjoner. Dette gir en betydelig svakhet i brannsikkerheten sett med dagens øyne.

Prosess:
I årsmøtevedtak 5.4 fra 2025 fikk styret tillatelse til å iverksette videre arbeid med sentralt røykvarslingsanlegg. En kravspesifikasjon for anlegget ble utarbeidet og forespørsler for å innhente tilbud ble gjort. Vi mottok tilbud fra to leverandører, og etter en teknisk gjennomgang vedtok styret å gå videre med en av disse.

Teknisk:
Nytt røykvarslingsanlegg vil dekke hele bygningsmassen.

Boligseksjonene vil ha trådløse detektorer, altså vil det ikke være behov for å bore hull og legge opp kabler inn i leilighetene. Det er et minimumskrav om én detektor per 60 m2 boligareal. Alle boligseksjoner vil bli utstyrt med en "tabbeknapp" for å unngå falsk alarm. Denne kan trykkes for å forhindre en fellesvarsling hvis alarmen utløses ved et uhell i forbindelse med matlaging eller annet.

Fellesområder vil ha kablede detektorer. Eksisterende tiltak som brannporter og branngardiner i garasjen vil bli integrert med det nye anlegget.

Anlegget vil tilkobles alarmsentral som vil varsle brannvesenet ved alarm. Anleggets driftsstatus overvåkes slik at eventuelle driftsforstyrrelser varsles og kan utbedres.

Økonomi:
Anlegget vil være heleid av sameiet og gir i seg selv ingen løpende kostnader utover tilknytning til alarmsentral (2 990,- inkl. mva. per måned for hele sameiet) og normalt vedlikehold.

Styret har vedtatt å foreslå at sameiet dekker 50% av installasjonskostnaden, mens en egenandel på resterende 50% finansieres ved innbetaling fra seksjonseierne.

Dette resulterer i følgende egenandeler:

- Leilighet inntil 60 m2: kr. 3 900,-
- Leilighet 60-119 m2: kr. 4 700,-
- Leilighet over 119 m2: kr. 5 400,-

Å knytte anlegget til alarmsentral medfører en besparelse i årlig forsikringspremie for bygget på 30 155,- per år.

Styrets utredning:
Et sentralt røykvarslingsanlegg vil gi en betydelig økning av brannsikkerheten. Alle leiligheter vil til enhver tid ha fungerende deteksjon og varsling. De delene av fellesarealene som i dag ikke har deteksjon eller varsling vil bli dekket. Eksisterende brannpanel som har nådd sin tekniske levetid vil skiftes ut, og porter og gardiner integreres med nytt anlegg. Dette vil sikre tidlig varsling ved røykutvikling, brann eller branntilløp. Besparelse i årlig forsikringspremie vil i stor grad kompensere for løpende kostnad for tilknytning til alarmsentral.

Praktisk:
Installasjonsperioden vil være ca. to måneder. En gang i løpet av denne perioden må installatør gis tilgang til den enkelte leilighet for installasjon av detektor(er). Dette avtales nærmere.

Vedlegg til årsmøteinnkallingen gir mer detaljert informasjon om anlegget.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endringene.

5.6 Tillate installasjon av varmepumpe i tilknytning til boligseksjoner

Forslag fra Kai W. Svendsen, Refstadveien 40:
Leilighetene med sydvendt beliggenhet høyt oppe blir svært varme på sommeren selv med solavskjerming og ventilasjon. Det er ønskelig å kunne montere luft-luft-varmepumpe, primært for å kunne bruke denne til avkjøling på sommeren, men også til supplerende oppvarming på vinteren.

Dagens husordensregler tillater ikke installasjon av varmepumpe. Forslaget går ut på at husordensreglene endres slik at installasjon av varmepumpe kan tillates.

Forslag til vedtak: Husordensreglene endres slik at installasjon av varmepumpe kan tillates.

Styrets innstilling: Styret stiller seg nøytrale til forslaget.

Styrets utredning:

Det er tre primære utfordringer ved varmepumper i en boligblokk:

Utfordring 1 - støy. Støy kan være direkte støy eller vibrasjoner som forplanter seg ibygningen. Avstanden mellom den enkelte seksjons balkong og tilstøtende leiligheters vinduer spiller også inn. Standarden NS 8175 klasse C fastsetter maksimalt 35 dB(A) ved nærmeste nabos vindu. Støy vil kunne mitigeres ved bruk av støysvake utedeler med vibrasjonsabsorberende montering, gjennomtenkt plassering og eventuell innkapsling (støydemping) av utedelen dersom andre tiltak ikke er tilstrekkelig.

Utfordring 2 - estetikk. Det legges til grunn at utedel i utgangspunktet kun tillates montert på den enkelte seksjons balkong, og ikke monteres høyere opp enn at utedelens høyeste punkt flukter med balkongens rekkverk. Dette sikrer at installasjonen ikke vil påvirke fasadens estetiske helhetsinntrykk. Rør- og kabelføring mellom ute- og innedel forutsettes, så langt teknisk mulig, holdt innenfor egen balkong, og skal i alle tilfeller være fullstendig innkapslet med beslag passende til fasadens farge. Beslag og nedløpsrør for kondensvann skal utføres i fasadens farge eller i sort, og det skal kun være ett nedløpsrør per balkongrekke.

Utfordring 3 - avløp for kondensvann. Ved kjøling produserer innedelen kondens, og ved oppvarming produserer utedelen kondens. Kondensvann skal ledes vekk til bakkenivå ved bruk av nedløpsrør. Installasjon for oppsamling av kondensvann kan også aksepteres. Kondensvann skal ikke dryppe ned langs fasaden eller til balkonger under.

Forslag til gjennomføring dersom forslaget vedtas:

Nytt underpunkt 2.1 i husordensreglene:

Installasjon av varmepumpe kan etter godkjent søknad til styret tilllates. En søknad om installasjon av varmepumpe skal som et minimum inneholde:

- *Tekniske spesifikasjoner inkl. dokumentasjon på utedelens støynivå.*
- *Skisse av hvor og hvordan utedel, kabler/rør og gjennomføring i vegg er planlagt plassert.*
- *Redegjørelse for hvordan kondensvann fra inne- og utedel ivaretas.*
- *Navn på godkjent firma som skal utføre monteringen.*

Søknad skal være godkjent før installasjon påbegynnes. Installasjon skal planlegges utført i henhold til retningslinjer tilgjengelig på sameiets hjemmeside og betingelser spesifisert ved eventuell innvilgelse av søknad.

Seksjonseier har ansvaret for hele installasjonen, inkludert vedlikeholdsansvar og eventuelle ekstrakostnader ved arbeid på fasaden forårsaket av installasjonen. Dette gjelder også ved

salg, hvor ansvaret for installasjonen overtas av ny seksjonseier. Dersom installasjonen på noe tidspunkt viser seg å være til sjenanse for naboer eller påvirke bygningen negativt, kan styret pålegge nødvendige utbedringer for seksjonseiers regning.

I tillegg fjernes varmepumpe fra punkt 2 f) i husordensreglene slik at punktet heretter skal lyde: *"Parabolantenne og andre faste og eksterne installasjoner er ikke tillatt på terreng, balkong eller på fellesarealer. Varmepumpe tillates installert etter godkjent søknad jf. punkt 2.1."*

Retningslinjer i henhold til utredningen utarbeides og publiseres på sameiets hjemmeside.

6. Valg

Det sittende styre består av:
Styreleder Tore Johansen (2025-2027)
Styremedlem Bjørn Johansen (2024-2026)
Styremedlem Eyvind Einarssønn Spangen (2024-2026)
Styremedlem Dagfinn Bakke (2025-2026)
Varamedlem Kai Wiig Svendsen (2024-2026)
Varamedlem Per Børresen (2025-2027)

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Bjørn Johansen ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.
Stiller ikke til gjenvalg.
Kai W. Svendsen, Refstadveien 40, stiller til valg som styremedlem for to år.

Styremedlem Eyvind E. Spangen ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.
Stiller til gjenvalg.

Styremedlem Dagfinn Bakke ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.
Stiller ikke til gjenvalg.
Tina Camilla Rosland, Refstadveien 42, stiller til valg som styremedlem for to år.

Forslag til vedtak: Kai W. Svendsen velges som styremedlem for to år.
Eyvind E. Spangen velges som styremedlem for to år.
Tina Camilla Rosland velges som styremedlem for to år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Kai W. Svendsen ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.
Stiller til valg som styremedlem.

David Cherkasov, Refstadveien 42, stiller til valg som varamedlem for to år.

Forslag til vedtak: David Cherkasov velges som varamedlem for to år.

6.3 Valg av valgkomite

Styret er valgkomité.

Forslag til vedtak: Styret er valgkomité.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**4 424 493**	**3 986 207**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 362 178	438 287
B. Endring arbeidskapital	**1 362 178**	**438 287**
C. Arbeidskapital	**5 786 671**	**4 424 493**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	8 488 045	7 304 512
Kortsiktiggjeld	-2 701 373	-2 880 019
C Arbeidskapital	**5 786 671**	**4 424 493**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Bjerke Panorama sameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 211 552	6 088 929	6 131 000	6 143 000
Sum leieinntekt		**6 211 552**	**6 088 929**	**6 131 000**	**6 143 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 184 690	31 149	30 000	40 000
Sum annen inntekt		**1 184 690**	**31 149**	**30 000**	**40 000**
Sum inntekt		**7 396 242**	**6 120 078**	**6 161 000**	**6 183 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	31 725	29 610	32 000	33 100
Styrehonorar	3	225 000	210 000	225 000	235 000
Driftskostnad					
Energikostnad		429 964	444 039	450 000	420 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	917 209	1 017 618	1 025 200	1 048 200
Kommunale avgifter/renovasjon		1 417 885	1 195 321	1 461 000	1 455 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	27 894	28 722	27 000	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	40 721	4 601	10 000	54 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 217 653	1 220 017	1 198 000	1 294 500
Revisjonshonorar		13 055	11 976	13 000	14 000
Forretningsførerhonorar		248 207	238 891	248 000	260 000
Andre honorar	8	357 531	331 854	158 000	8 000
Kontorkostnad		0	1 038	0	1 000
TV/bredbånd		643 811	535 418	669 000	757 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		977	0	0	0
Kontingenter og gaver		3 302	3 813	3 700	3 800
Forsikringer		642 772	579 074	643 000	693 000
Andre kostnader	9	60 821	38 651	40 000	52 300
Sum kostnad		**6 278 529**	**5 890 642**	**6 202 900**	**6 356 900**
Driftsresultat		**1 117 713**	**229 436**	**-41 900**	**-173 900**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		244 465	208 850	50 000	150 000
Netto finansposter		**-244 465**	**-208 850**	**-50 000**	**-150 000**
Årsresultat		**1 362 178**	**438 287**	**8 100**	**-23 900**
Overført sameiekapital		1 362 178	438 287	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 362 178**	**438 287**	**0**	**0**

Balanse 2025 Bjerke Panorama sameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		10 036	29 659
Kundefordringer		13 667	0
Kostnader til avregning		1 658 268	1 766 344
Andre kortsiktige fordringer		66 892	18 562
Forskuddsbetalte kostnader		362 350	336 072
Innestående konsernkonto og bank		6 376 831	5 153 874
Sum omløpsmidler		**8 488 045**	**7 304 512**
SUM EIENDELER		**8 488 045**	**7 304 512**

Balanse 2025 Bjerke Panorama sameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 786 671	4 424 493
Sum opptjent egenkapital		**5 786 671**	**4 424 493**
Sum egenkapital	10	**5 786 671**	**4 424 493**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 391	9 221
Leverandørgjeld		255 890	293 292
A konto til avregning		2 251 020	2 251 020
Annen kortsiktig gjeld		180 072	326 485
Sum kortsiktig gjeld		**2 701 373**	**2 880 019**
Sum gjeld		**2 701 373**	**2 880 019**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 488 045**	**7 304 512**

Sted:_____ Dato:_____

Tore Johansen
Styreleder

Eyvind Einarssønn Spangen
Styremedlem

Dagfinn Bakke
Styremedlem

Bjørn Johansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Boligselskapet består av 147 enheter.
Eiendommer er oppført på g.nr 84, b.nr 222 i Oslo kommune. Tomteareal på 7 892 kvm.
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. 587022.

Målingsbaserte utgifter:
Fjernvarme blir avregnet av Ista Norge AS årlig. Avregning foretas og faktureres seksjonseierne påfølgende år.
Seksjoneier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 375 232	5 375 232
3601 Innkrevde felleskostn. næring	401 666	363 283
3609 Leie parkering	278 400	270 400
3618 Leietillegg strøm	156 254	80 014
Sum	**6 211 552**	**6 088 929**

Konto 3601 gjelder næring og inntekten blir justert etter avregning av næringsdelen. Avregningen gjøres etterskuddsvis.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Viderefakturering eierskiftegebyr	37 000	29 000
3999 Andre inntekter	1 147 690	2 149
Sum	**1 184 690**	**31 149**

Konto 3999 gjelder i hovedsak oppgjør etter forlik, og utbetaling fra Gjensidige og Bjerke Butikkeiendom på kr 1 140 000. Resten kr 7 690 gjelder innkrevd administrasjonstillegg.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	31 725	29 610
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	225 000	210 000
Sum	**256 725**	**239 610**

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	173 426	210 328
6340 Heisalarm	22 876	22 734
6343 Garasjeportåpner	1 171	882
6360 Vask avfallsdunker, garasjevask	76 708	99 527
6361 Fast renhold	328 197	309 770
6362 Skadedyrutryddelse	13 929	13 653
6364 Matteleie	27 353	25 818
6391 Snømåking/strøing/feiing	216 095	200 317
6392 Containerleie/tømming	0	1 070
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	57 455	133 520
Sum	**917 209**	**1 017 618**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar HMS/vedlikehold hjemmeside/sms	27 894	28 722
Sum	**27 894**	**28 722**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	6 879	0
6525 IT utstyr	15 343	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 181	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 142	3 462
6552 Driftsmateriell	8 176	1 139
Sum	**40 721**	**4 601**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	66 250
6602 Vedlikehold VVS	0	256 349
6603 Vedlikehold elektro	151 179	193 053
6605 Garasjeutgifter	232 328	0
6608 Vedlikehold varmeanlegg	53 970	42 311
6611 Vedlikehold heiser	191 474	226 820
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	105 614	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 809	63 234
6630 Egenandel forsikring	12 000	0
6641 Malerarbeider	33 125	0
6642 Snekkerarbeid	0	10 313
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	16 000	39 632
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	322 968	224 700
6663 Vedlikehold ventilasjon	90 188	69 515
6668 Drift og bytte filter ventilasjon	0	743
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	17 098
Sum	**1 217 653**	**1 220 017**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 000	2 175
6720 Juridisk honorar	345 531	302 600
6730 Teknisk honorar	0	27 079
Sum	**357 531**	**331 854**

Konto 6714 gjelder bl.a diverse viderefaktureringer etter oppdrag fra styret.
Konto 6720 gjelder bistand fra Dæhlin Sand Advokatfirma ifm erstatning etter bygningsskader.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	19 950	19 250
7719 Møter, div. styret	24 000	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	11 314	14 238
7770 Betalingskostnader	1 499	1 177
7773 Omkostninger innkreving	4 056	3 997
7795 Husleietap	3	-11
Sum	**60 821**	**38 651**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	4 424 493	1 362 178	5 786 671
Sum opptjent egenkapital	**4 424 493**	**1 362 178**	**5 786 671**
Sum egenkapital	**4 424 493**	**1 362 178**	**5 786 671**

Resultat og balanse med noter for Bjerke Panorama sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjerke Panorama sameie

Styreleder	Tore Johansen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Dagfinn Bakke (sign.)	20.03.2026
Styremedlem	Bjørn Johansen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Eyvind Einarssønn Spangen (sign.)	19.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Bjerke Panorama Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerke Panorama Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater 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 sameiet 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 1Y1ZT-ZKEJE-UIKV7-AWGFA-EJ0JK-YZ1U6

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.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1Y1ZT-ZKEJE-UIKV7-AWGFA-EJ0JK-YZ1U6

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-10 12:45:20 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1Y1ZT-ZKEJE-UIKV7-AWGFA-EJ0JK-YZ1U6

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Bjerke Panorama sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tore Johansen
Styremedlem, Bjørn Johansen
Styremedlem, Eyvind Einarssønn Spangen
Styremedlem, Dagfinn Bakke
Varamedlem, Kai Wiig Svendsen
Varamedlem, Per Børresen

Styret i Bjerke Panorama sameie består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Bjerke Panorama sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Bjerke Panorama sameie ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 998410177

Bjerke Panorama sameie består av 147 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Bjerke Panorama sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587022. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS og internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
Bjerke Panorama sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av installasjoner i tavlerom og sikringsskap i fellesarealer.
- Merking av tekniske rom og installasjoner for enklere identifikasjon.
- Renhold og vedlikehold av avfallsbrønner.
- Videreført avtale med skadedyrbekjempelsesfirma.
- Gjennomført kontroll av heiser.
- Gjennomført inspeksjon av tak og utbedring av feil og mangler.
- Skiftet ut utdatert utebelysning med mer effektiv og strømbesparende belysning.
- Oppgradert og utvidet utebelysning og belysning i parkeringsgarasje.
- Vedtatt maling av utsatte deler i parkeringsgarasjen i kontrastfarge for økt synlighet.
- Forbedret kameraovervåkingsanlegget og forberedt det på senere utvidelse.

Styrets arbeid

Styrets aktivitet:

Styret har i 2025 gjennomført 11 styremøter og behandlet ca. 100 enkeltsaker. Styret møtes normalt én gang per måned gjennom året, med unntak av juli måned.

Årets store begivenhet i driften av sameiet var at «lekkasjesaken» med vanninntrengning til parkeringskjelleren endelig fikk sin løsning. Saken måtte til rettssystemet, men endte med et forlik som sameiet sier seg godt fornøyd med. Nærmere informasjon om saken og inngått forlik vil bli gitt i en egen sak på årsmøtet.

Et utvalg andre oppgaver styret har håndtert i 2025:

- Oppgradering og utvidelse av belysning:
  - Utendørs i inngangspartiene til oppgangene, rundt parkeringsplassen til Kiwi/Panda, i gårdsrommet, ved HC-plassen, passasjen/gangveien parallelt med Rv. 4
  - Innendørs i parkeringskjelleren.
- Skiftet ut 70 meter visne og dårlige hekkplanter med støtte fra USBLs bomiljøfond. Nye planter vil gi frodige og fyldige hekker når de vokser til.
- Installert nye sikkerhetsrammer for Defigo-skjermer ved oppgangene etter tyveri.
- Installert energimålere for å få bedre oversikt og mer rettferdig fordeling av fjernvarmeforbruket til oppvarming av fellesarealene.
- Malt vegg ved parkeringsplassen for forflytningshemmede.
- Rengjøring av fasaden langs yttersiden mot rv. 4, langs Kiwi og Panda, rundt nedkjøringen til parkeringskjelleren samt inngangspartier nr. 32 og 34.

Sosial aktivitet:

Det ble tidlig på høsten arrangert «sommerfest» i sameiet. Vi gjorde som i 2025 og arrangerte den på Panda Restaurant som en sosial sammenkomst med buffet. Arrangementet var en hyggelig sammenkomst og vi har fått gode tilbakemeldinger på dette som en fin arena for å møte sine naboer i en hyggelig og uformell setting.

Økonomi:

- Fullføring av «lekkasjesaken» har gitt store kostnader og enda større inntekter i 2025. Dette var ikke mulig å forutse og har derfor gitt store avvik fra budsjettet.
- Høy rente har bidratt positivt til sameiets oppsparte midler. Sameiet har ikke langsiktig gjeld og påvirkes således ikke negativt av et relativt høyt rentenivå.
- Sameiet har pr. 31.12.2025 i underkant av kr. 5 000 000 på en langsiktig høyrentekonto som et vedlikeholdsfond. Forliket etter «lekkasjesaken» og høy rente bidro til et godt løft til vedlikeholdsfondet i 2025.
- I tillegg til ordinær brukskonto finnes det en bufferkonto med ca. 300 000 til bruk dersom sameiet får større uforutsette utgifter på kortere sikt.
- Styret inngikk avtaler om «Norgespris» på fjernvarme og fellesforbruk av strøm fra oktober 2025. Betydelige besparelser allerede i 2025 og forutsigbarhet videre for 2026 bidro sterkt til at a konto-beløpet for fjernvarme i felleskostnadene kunne reduseres fra januar 2026.
- Betydelig generell prisstigning på de fleste varer og tjenester, bortsett fra fjernvarme og strøm, påvirker kostnadsnivået. Vedlikeholdsavtaler og andre løpende forpliktelser følges opp kontinuerlig og reforhandles ved behov for å sikre at vi betaler konkurransedyktige priser. Forholdet mellom inntekter og utgifter ved normal drift er stabilt og gir god forutsigbarhet uten å gi store over- eller underskudd.

Planer for 2026:

- Maling av vegger/søyler i garasje er allerede påbegynt. I tillegg planlegges det

maling i gangene inn til garasjen samt utbedring av maling etter fuktskader i forbindelse med lekkasjesaken.

- Utbedring og oppgradering av beplantning og grøntarealer med dekorative, naturfremmende og lite vedlikeholdskrevende vekster i den store skråningen, gårdsrommet og den gamle sandkassen samt tilstøtende arealer.
- Beskjæring av etablert beplantning samt av krattvegetasjon mot sydøst. (gangveien/mot sentrum)
- Fortsette utredning og innhenting av pristilbud på elektronisk adgangssystem med nøkkelbrikker for dører der man i dag bruker systemnøkkel. Dette inkluderer elektriske dørpumper på dører mellom parkeringskjeller og trappeoppganger.
- Rengjøring av gjenstående fasade ved inngangsdør og mosefjerning på asfalt på øvre plan i gårdsrommet, trappen opp til denne samt rundt inngangen til nr. 38.
- Videre oppgradering av utendørsbelysning på gjenstående mørke områder, da vi har sett at dette har en positiv effekt mot forsøpling og hærverk, og bidrar til økt trivsel.
- Sliping og overflatebehandling av takterrasser. Det er noen år siden disse ble behandlet sist, og det er et behov for å vedlikeholde disse for å holde gulvet i god stand.
- Dersom årsmøtet gir sin tilslutning, montering av sentralt røykvarslingsanlegg med tilknytning til alarmsentral som dekker alle fellesarealer og leiligheter.
- Dersom årsmøtet gir sin tilslutning, utvide kameraovervåkingsanlegget med kameraer som dekker innendørs inngangspartier fra gateplan og fra parkeringsgarasjen.

Sameiet er nå 14 år, men vi ser at godt kontinuerlig vedlikehold lønner seg. Mindre og større oppgraderinger og forbedringer til dagens standard som kommer beboerne til gode prioriteres høyt.

Styret ønsker, basert på de gode tilbakemeldingene fra fjoråret, å gjennomføre en sommerfest på sensommer eller tidlig høst, på samme måte som i 2025.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

VEDTEKTER for

Bjerke Panorama Sameie

Organisasjonsnummer 998 410 177

Vedtatt på årsmøte 16. januar 2012, med senere endringer og sist på ordinært årsmøte 23. april 2026

Innholdsfortegnelse

1 Navn og opprettelse 3
2 Eiendommen 3
3 Rettslig rådighet over seksjonen 3
3.1 Seksjonseiers rådighet 3
3.2 Erverv av flere boligseksjoner 3
3.3 Overdragelser, leieforhold og medboerskap 3
4 Parkering 3
4.1 Generelt 3
4.2 Salg av parkeringsplass 3
4.3 Salg av tilleggsdel 2 4
4.4 Utleie 4
4.5 Ladbare motorvogner 4
5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer 4
5.1 Generelt 4
5.2 Husordensregler 4
5.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene 5
5.4 Skilting 5
6 Vedlikehold og påkostninger 5
6.1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar 5
6.2 Egenandelsdekning ved forsikringsskader 5
6.3 Vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg 5
6.4 Vedlikeholdsfond 5
7 Fordeling av felleskostnader 6
7.1 Generelt 6
7.2 Definisjoner 6
7.3 Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader 6

7.4 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader 6
7.5 Kostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne 7
7.6 Kostnader som fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk 7
7.7 Kostnader som fordeles likt mellom eiere av garasjeplasser i parkeringskjeller 7
7.8 Lading av elektriske mobilitetshjelpemidler 7
7.9 Kostnader parkeringsplass uteområde 7
7.10 Forbruk av vann og strøm 8
7.11 Kostnader ved utløst alarm 8
7.12 Spesielle omstendigheter 8
8 Seksjonseiers heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser 8
9 Lovbestemt panterett 8
10 Årsmøtet 8
10.1 Generelt 8
10.2 Berammelse og innkalling 8
10.3 Deltakere 9
10.4 Ledelse og protokoll 9
10.5 Stemmeberegning og flertallskrav 9
10.6 Inhabilitet 10
10.7 Saker som behandles på ordinært årsmøte 10
11 Styret 10
11.1 Styrets oppgaver og myndighet 10
11.2 Valg av styre 11
11.3 Styremøter 11
11.4. Inhabilitet ved beslutninger i styret 11
11.5 Representasjon 11
12 Mindretallsvern 12
13 Forretningsfører og funksjonærer 12
14 Regnskap og revisjon 12
15 Mislighold 12
15.1 Pålegg om salg 12
15.2 Krav om fravikelse (utkastelse) 12
16 Valgkomite 13
16.1 Etablering 13
16.2 Funksjoner og ansvar 13
16.3 Retningslinjer 13
16.4 Årsmøte 13
17 Endringer 13

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bjerke Panorama Sameie. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.01.2012.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten, gnr 84, bnr 222 i Oslo kommune, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 151 seksjoner, hvorav 4 er næringsseksjoner og de øvrige boligseksjoner. Den ene næringsseksjonen (seksjonsnummer 1) er en ren garasjeseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

3.1 Seksjonseiers rådighet

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

3.2 Erverv av flere boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23, 1. ledd

3.3 Overdragelser, leieforhold og medboerskap

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser, leieforhold og medboerskap. Ved eierskifte, skifte av leietakere eller skifte mellom eier og leietakere skal det betales et gebyr til forretningsfører for sameiet. Det henvises til husordensreglene punkt 7 og 8.

4 Parkering

4.1 Generelt

Parkeringsplassene er seksjonert som tinglyst tilleggsdel til den enkelte seksjon.

4.2 Salg av parkeringsplass

Parkeringsplasser som er seksjonert som tinglyst tilleggsdel kan kun selges sammen med hoveddel.

4.3 Salg av tilleggsdel 2

Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel 2 (p-plass nr. 2), kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er da forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4.4 Utleie

Parkeringsplasser kan kun leies ut til beboere i sameiet. Styret skal akseptere utleie med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

4.5 Ladbare motorvogner

Lading av ladbare motorvogner i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonseier disponerer, skal foregå via sameiets felles ladeinfrastruktur. Ladestasjon bestilles, bekostes og eies av den enkelte seksjonseier. Ladestasjonene som monteres skal være kompatible med sameiets felles ladeinfrastruktur. Dokumentasjon fra autorisert installasjonsfirma på utført arbeid skal sendes til styret før ladeboksen tas i bruk. I tilfeller hvor retningslinjer ikke overholdes vil styret kunne demontere ladestasjon for eiers regning og risiko.

4.5.1 Eldre ladeinstallasjoner

Eldre ladestasjoner for ladbare motorvogner som var installert før felles ladeinfrastruktur ble satt i drift, tillates brukt videre. Ved behov for utskiftning av ladestasjonen, skal bestemmelsene i punkt 4.5 følges.

5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

5.1 Generelt

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og ellers til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utendørsarealene, må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, skal på forhånd godkjennes av styret.

5.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes punkt 5.1, for eksempel ved begrensning av alminnelig åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser m.m. så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er

fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

I samsvar med eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, fastsettes det at eiere av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i fellesskap og/eller allmennheten. En plantegning som viser hvilke arealer bolig- og næringsseksjonene disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap er tinglyst sammen med seksjoneringsbegjæringen.

5.4 Skilting

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke fatter beslutning innen åtte uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

6 Vedlikehold og påkostninger

6.1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Det påligger seksjonseier en vedlikeholdsplikt jf. eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Dersom vedlikeholdsplikten etter § 32 ikke er oppfylt, vil seksjonseier ha erstatningsansvar jf. eierseksjonsloven § 34.

6.2 Egenandelsdekning ved forsikringsskader

Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, skal seksjonseiers forsikring brukes så langt den rekker. Benyttes sameiets forsikring i slike tilfeller, skal seksjonseier dekke egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand, personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt seksjonen sin til.

6.3 Vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg, som ikke eksklusivt brukes av næringsseksjonen eller boligseksjonene, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i samsvar med punkt 5.3, vedlikeholdes av de seksjonseiere som har eksklusiv råderett. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6.4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta ekstraordinær avsetning til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for

bestemte tiltak. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

7 Fordeling av felleskostnader

7.1 Generelt

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto-beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i underpunktene nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter sameiebrøk.

7.2 Definisjoner

«Næringsenhet» er definert slik: En næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

«Næringsdelen» er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

«Boligdelen» er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

7.3 Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

1) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
2) Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsdelen.
3) Vedlikehold av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
4) Vaktmestertjenester tilhørende næringsdelen.
5) Håndtering av avfall fra næringsdelen.
6) Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
7) Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til den enkelte næringsenhet betales fullt ut av den enkelte seksjonseier. Kostnader som gjelder flere næringsenheter fordeles på de aktuelle seksjoner i henhold til sameiebrøk.

7.4 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

1) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligdelen.
2) Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligdelen.
3) Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
4) Vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører i boligdelen.
5) Håndtering av avfall fra boligdelen.

6) Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
7) Utearealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet, samt felles takterrasser.

Mellom boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene med unntak av de kostnader som kommer frem i punkt. 7.5.

7.5 Kostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne

1) Kostnader til felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
2) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
3) Eiendomsforsikring
4) Godtgjørelse til tillitsvalgte i sameiet
5) Abonnement til evt. vaktselskap og alarmtjenester

7.6 Kostnader som fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk

Alle andre felleskostnader ikke dekket av andre underpunkter fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk, dog slik at seksjon 1 kun belastes med 1 % av øvrige kostnader.

Som eksempel på kostnader som fordeles etter sameiebrøk nevnes:

1) Byggforsikring
2) Kommunale avgifter
3) Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under punkt 7.3 og 7.4.
4) Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punkt 7.3 og 7.4, jf. punkt 5.3.
5) Kostnader til vinterdrift og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er dekket under punkt 7.3 og 7.4, jf. punkt. 5.3
6) Kostnader til drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg

7.7 Kostnader som fordeles likt mellom eiere av garasjeplasser i parkeringskjeller

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg fordeles internt mellom seksjonseierne med lik del på hver garasjeplass.

7.8 Lading av elektriske mobilitetshjelpemidler

Kontakter til lading av elektriske rullestoler og andre mobilitetshjelpemidler i parkeringskjeller skal bekostes av den enkelte seksjonseier og kobles til bruksenhetens strømmåler. Dersom kontakten skal monteres i fellesarealene, skal installasjon godkjennes av styret.

7.9 Kostnader parkeringsplass uteområde

Kostnader forbundet med utendørs parkeringsplasser fordeles med en nevner på 40, der boligdelen i sameiet felles står for 4/40 og det resterende fordeles forholdsmessig mellom eierne av seksjonerte parkeringsplasser.

7.10 Forbruk av vann og strøm

For forbruk av vann og strøm hvor det er etablert målere for den enkelte bruksenhet, betaler seksjonseieren for eget forbruk.

7.11 Kostnader ved utløst alarm

Kostnader ved utløst brannalarm (inkludert brannutrykning) viderefaktureres eier av seksjonen der alarmen ble utløst. Ved utløst alarm i fellesområder vil kostnaden kunne viderefaktureres til eier av en seksjon hvis årsaken til alarmen kan knyttes til denne seksjonen, noen i seksjonseierens husstand, personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt seksjonen til.

7.12 Spesielle omstendigheter

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen ellers skulle tilsi. Slike endringer kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

8 Seksjonseiers heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

9 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

10 Årsmøtet

10.1 Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal gjøres tilgjengelig for alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøtet skal behandle. Det kan ikke behandles saker som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

10.3 Deltakere

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon eller leietaker av en næringsseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et vanlig flertall på årsmøtet tillater det.

10.4 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet gir hver seksjon en stemme. Dette gjelder alle seksjonerte seksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Ved avstemning i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett, og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemning i saker som bare angår næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett, og stemmene regnes etter sameiebrøken.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved alminnelig flertall, hvor stemmene regnes etter sameiebrøken.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om saker jf. eierseksjonsloven § 49 2. ledd.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

10.6 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om

1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

10.7 Saker som behandles på ordinært årsmøte

Det ordinære årsmøtet skal

1) Behandle styrets eventuelle årsberetning
2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3) Ta budsjettet til orientering
4) Velge styreleder når lederen er på valg
5) Velge styremedlemmer som er på valg
6) Velge varamedlemmer til styret som er på valg
7) Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
8) Fastsette vederlag til styret
9) Behandle forslag fra styret
10) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se punkt. 11.2.

11 Styret

11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

11.2 Valg av styre

Styret skal bestå av minimum tre og maksimalt fem medlemmer, og ett eller to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både boligseksjonseierne og eierne av næringsseksjonene kan være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

11.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal registrere de styremedlemmene som var til stede.

11.4. Inhabilitet ved beslutninger i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Dette gjelder også forretningsfører.

11.5 Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

12 Mindretallsvern

Årsmøtet eller styret kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 40.

13 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret har ansvar og myndighet til å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

14 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for det forrige kalenderåret skal legges frem på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15 Mislighold

15.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

15.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier. (leier eller annen bruker)

16 Valgkomite

Valgkomiteen:

16.1 Etablering

1) Velges av ordinært årsmøte.
2) Skal ha tre medlemmer samt et varamedlem
3) Skal ha en leder. Leder utnevnes av valgkomiteen selv og rapporteres styret.
4) Funksjonstiden for valgkomiteen er normalt ett år. Medlemmene i komiteen kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet og derfor kan valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
5) Styret kan fungere som valgkomité dersom årsmøtet godkjenner dette.

16.2 Funksjoner og ansvar

1) Skal finne fram til personer som er egnede og villige til å stille til valg til styret i sameiet.
2) Skal finne fram til personer som er egnede og villige til å stille til valg til valgkomiteen i sameiet.
3) Skal utarbeide en innstilling til medlemmer av styre og valgkomité. Innstillingen skal legges frem for ordinært årsmøte.
4) Styret varsler valgkomiteen om at arbeidet skal starte

16.3 Retningslinjer

1) For å ivareta kontinuitet i styrearbeidet skal det etterstrebes at to av styrerepresentantene ikke er på valg samtidig med de andre.
2) Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dette uavhengig av om valgkomiteen ønsker å innstille disse eller ikke.
3) En ferdig innstilling bør være styret i hende 6 uker før ordinært årsmøte. Dette for at innstillingen skal komme med i innkallingen til ordinært årsmøte. Valgkomiteen bør derfor starte sitt arbeid minst 10 uker før dato for ordinært årsmøte.

16.4 Årsmøte

1) Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.
2) Årsmøtets valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
3) Årsmøtet og det sittende styret kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.

17 Endringer

Endringer i vedtektene må fremmes for og godkjennes av årsmøtet.

HUSORDENSREGLER

Bjerke Panorama Sameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 26. april 2012, med senere endringer, sist 23. april 2026.

1 Innledning

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og har felles interesse for å gi sameiet best mulig omdømme og anseelse. For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboere, følger nedenfor husordensregler som det er i hver seksjonseiers interesse å overholde. Disse husordensreglene må også sees i sammenheng med sameiets vedtekter.

2 Bruk av boligseksjonen

Det fastsettes følgende regler:

a) Ingen bolig skal benyttes slik at man urimelig eller unødvendig sjenerer andre beboere.
b) Det skal på hverdager være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Helg og helligdager fra kl. 23.00 til kl. 09.00.
c) Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre mer støy enn alminnelig.
d) Fastmontert utvendig solavskjerming (markiser, screens etc.) og vindavskjerming skal følge felles standard utarbeidet av sameiet.
e) Alt balkongtilbehør (blomsterkasser etc.) skal monteres på balkongens innside, bortsett fra feste til balkongflagg, som skal festes forsvarlig.
f) Parabolantenne, varmepumpe og andre eksterne installasjoner er ikke tillatt på terreng, balkong eller på fellesarealer.
g) Ved grilling skal det kun benyttes elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt. Gassflasker skal ikke oppbevares inne i leiligheter, kjellerbod eller garasje.
h) Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan styret kreve fjernet.
i) Tørking og lufting av tøy over balkongrekkverket eller ut av vinduene er ikke tillatt.
j) Balkonger og private hager skal fremstå normalt ryddige uten rot som kan være til sjenanse for andre.
k) Tepper, duker og lignende skal ikke ristes utenfor balkonger. Likeledes skal det av hensyn til dem som bor under, tilstrebes å holde vann på innsiden av balkongene ved vasking.
l) For å hindre plager med skadedyr er mating av fugler på balkonger og fellesarealer ikke tillatt.

3 Bruk av fellesarealer

Fellesområder er alt areal utenom den enkelte eiers seksjonerte areal. Inkludert i fellesområder er innkjøringsveier, garasje, grøntanlegg, felles uteplass og andre grøntanlegg utenom private hager. I tillegg inngår adkomstområder i garasje, inngangsparti, heiser, trapperom, svalganger, fellesboder, ganger i bodrom og takterrasse.

Felles uteområde og lekeplass må ivaretas og ryddes av brukerne. Utearealet er felles eiendom og vedlikehold bekostes av seksjonseierne. Enhver skal bidra til å verne anlegget samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent område.

Det fastsettes derfor følgende regler for fellesarealene:

a) Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegg ikke tillatt.
b) Hensetting av private gjenstander som for eksempel fottøy, sykler, ski, barnevogner, materialer eller lignende tillates ikke i fellesområder.
c) Sykler, barnevogner, rullatorer og lignende kan plasseres i sykkelboden eller i egen bod.
d) Fellesarealene skal ikke benyttes til hensetting av søppel/avfall eller kasserte gjenstander.
e) Oppbevaring av brann- og/eller eksplosjonsfarlige gjenstander; bensinkanner, propanbeholdere eller lignende er ikke tillatt oppbevart i garasjen, boder eller på andre fellesområder.
f) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som er til sjenanse eller ulempe (lukt, skadedyr etc.) for andre beboere i fellesområder eller boder.
g) Omfattende reparasjoner og utvendig vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget eller på fellesområder.
h) Møblering av takterrassen skal koordineres av styret.
i) Av sikkerhetshensyn er grilling ikke tillatt på takterrassene. Når beboer ønsker å benytte takterrassen til tilstelning, skal styret informeres om og godkjenne dette. Sjenerende høy musikk fra musikkanlegg skal unngås, og det skal være stille etter kl. 23:00. Takterrassene skal ryddes etter bruk og søppel kastes.
j) Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesområder, på takterrassene eller i umiddelbar nærhet til inngangsdører til oppgangene.
k) Dører som normalt skal være lukket, skal på grunn av brannsikkerhet og adgang for uvedkommende ikke forlates sperret i åpen stilling eller på annen måte blokkert slik at de ikke lukkes helt.

4 Søppel, avfall og renhold

a) Avfallsbrønner skal kun benyttes til papp/papir og restavfall/plast/matavfall i henhold til merking på brønnene.
b) Papp og papir kastes i anviste og merkede avfallsbrønner. Pappesker skal brettes sammen eller splittes/komprimeres.
c) Restavfall, plastavfall og matavfall skal i kastes i pose som knytes igjen og kastes i anviste og merkede avfallsbrønner.
d) Glass- og metallavfall som kan gjenvinnes er beboere selv ansvarlig for å kaste ved returpunkt for glass- og metallemballasje.
e) Spesialavfall som batterier, elektrisk/elektronisk avfall, brennbart og farlig avfall skal ikke kastes i avfallsbrønnene. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne dette.
f) Søppel og avfall skal ikke oppbevares midlertidig i fellesarealene, hverken utendørs eller innendørs.
g) Beboere er ansvarlig for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.

5 Parkering og bruk av motorkjøretøy

a) Parkering av beboeres motorkjøretøy skal bare skje på den enkelte leilighets nummererte og avgrensede parkeringsplass eller motorsykkelparkering.
b) Det skal ikke lagres brennbare gjenstander, søppel, materialer eller annet løsøre på parkeringsplassen.
c) Det er den enkelte eiers ansvar å holde sin parkeringsseksjon ryddig og ikke til sjenanse for de andre brukerne av garasjen.
d) Kjøring av motorkjøretøy på sameiets områder skal foregå etter vegtrafikklov med tilhørende forskrifter og i gangfart.
e) Kjøring på gangveier og transportveier innenfor området skal begrenses til det absolutt nødvendige.
f) Innkjøring og parkering i gårdsrommet er kun tillatt i forbindelse med kortvarig lasting/lossing eller hjemmesykepleie.
g) Garasjeporter skal bare åpnes ved ut-/innkjøring og skal ellers alltid være lukket av hensyn til sikring av verdier og for å hindre uønsket adkomst/ferdsel. Alle beboere må sjekke at portene går igjen etter inn- og utkjøring.
h) Seksjonseiere kan registrere inntil to telefonnumre pr. garasjeplass for åpning av garasjeportene. Det er kun seksjonseier som kan be om registrering eller endring av telefonnumre.
i) Sameiet har ikke gjesteparkeringsplasser, så gjesteparkering henvises til offentlige eller private parkeringsmuligheter i nærområdet.
j) Ladbare motorvogner skal kun lades ved bruk av godkjent ladestasjon. Se også vedtektenes punkt 4.5.
k) Det er ikke tillatt å lade ladbare motorvogner ved bruk av vanlig stikkontakt i garasjeanlegget. Se også vedtektenes punkt 4.5 og 7.8.

6 Postbokser

Postbokser skal være merket med leilighetsnummer og navn på beboere.

Merking skal være standardisert etter ett eller begge av disse alternativene:

Alternativ 1: Utført som trykket navneskilt med sort skrift på hvit bakgrunn, festet i postboksens navnefelt.

Alternativ 2: Utført som preget plast- eller metallskilt med sort skrift på hvit bakgrunn. Skiltet skal festes på postkassens dør og kan med fordel være i en av standardstørrelsene 78x32 mm eller 94x58 mm.

Av estetiske grunner tillates ikke for eksempel fargede skilt, håndskrevne skilt, klistrelapper, tape og lignende som merking. «Nei takk til reklame»-klistremerke tillates.

7 Utleie

Ved utleie skal seksjonseier påse at nye beboere skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fra årsmøtet og styret.

Ved ethvert nytt utleieforhold skal seksjonseier senest fire uker etter leietakers innflyttingsdato registrere nye beboere hos forretningsfører (USBL) og underrette styret skriftlig med følgende informasjon:

a) Egen adresse
b) Eget telefonnummer
c) Dato for innflytting av nye beboere
d) For beboere over 18 år:
    a. Fullt navn
    b. E-post
    c. Telefonnummer
e) Om nye beboere skal benytte leilighetens garasjeplass.

Ved utleie har seksjonseier det hele og fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakerne eller leietakernes medboere. Alle påløpte kostnader ovenfor sameiet, som for eksempel elbillading, egenandeler, utløst brannalarm eller administrasjonsgebyr for skifte av beboere jf. punkt 8, faktureres seksjonseier.

8 Gebyr ved skifte av beboere

Ved skifte av beboere i leiligheten (eierskifte, skifte av leietakere eller skifte mellom eier og leietakere) har sameiet rett til å belaste seksjonseier kr. 2 000,- for dekning av utgifter til administrasjon samt dekning av ekstra slitasje på fellesarealene i forbindelse med innflytting.

Hvis beboerskifte ikke rapporteres innen rimelig tid, her definert til innen fire uker etter innflyttingsdato, har styret rett til å innkreve et forhøyet gebyr på kr. 4 000,-.

9 Erstatningsplikt

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilstrekkelig aktsomhet. Beboerne kan bli erstatningspliktige for alle skader som direkte eller indirekte skyldes av dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

10 Håndhevelse

Styrets flertall er øverste instans med hensyn til håndhevelse av husordensreglene.

RØYKVARSLINGSANLEGG – BJERKE PANORAMA SAMEIE

Bakgrunn:

Sameiet ble prosjektert og bygget etter eldre byggeforskrifter; PBL 1985 samt TEK-97. (kilde: brannotat fra sameiet var nytt) Dette medfører, sett med dagens øyne og i lys av dagens krav til boligblokker, svært nøkterne krav til varsling ved røykutvikling/branntilløp/brann, både i fellesarealer og boligseksjoner. Disse normene inneholder i all hovedsak tiltak som krav til blant annet branncelle og branndører, og få til ingen krav til deteksjon og varsling. Dette gir, sett med dagens øyne, en betydelig svakhet i brannsikkerheten. For næringsarealene barnehage, butikk og restaurant gjelder andre og strengere krav.

Prosess:

I årsmøtevedtak 5.4 fra 2025 fikk styret tillatelse til å iverksette videre arbeid med sentralt røykvarslingsanlegg. En kravspesifikasjon for anlegget ble utarbeidet og forespørsler for å innhente tilbud ble gjort. Vi mottok tilbud fra to leverandører, og etter en teknisk gjennomgang vedtok styret å gå videre med en av disse. For årsmøtet 2026 fremmes det til avstemning en beslutning om sameiet skal installere et sentralt røykvarslingsanlegg. Dersom tilslutning gis, vil installasjonsarbeidet påbegynnes raskt etter årsmøtevedtaket.

Teknisk:

Det aktuelle anlegget er et anlegg av typen Elotec Ajax og er et godkjent røykvarsleranlegg. Produsenten Elotec er norsk, innehar bl.a. flere ISO-sertifiseringer og er en solid og veletablert aktør i markedet, noe som sikrer support og reservedelstilgang.

Som hovedkrav ble det satt at sameiet ønsket å eie anlegget selv, slik at leieavtaler og løpende kostnad utover evt. alarmsentraltilknytning og normalt vedlikehold ikke var aktuelt. Videre var det krav om at boligseksjonene skulle ha trådløse detektorer med innebygget sirene, og at de trådløse detektorene skulle ha lang batterilevetid. Det ble også stilt krav om at hver leilighet skulle ha en knapp for avstilling av falsk alarm, og at driftsstatus skal kunne overvåkes sentralt av styret via en nettbasert portal med push-varsel ved driftsavvik.

Et nytt røykvarslingsanlegg vil dekke hele bygningsmassen. Boligseksjonene vil ha trådløse komponenter med batteri (levetid inntil 7 år) slik at det ikke er nødvendig med boring og kabeltrekking inn i hver enkelt leilighet, mens fellesarealene så langt det er praktisk mulig vil ha detektorer og komponenter med konstant strømtilførsel. Anlegget vil kunne sammenkobles med næringsseksjonenes (barnehage/butikk/restaurant) eksisterende anlegg slik at utløst alarm i næringsseksjon også vil varsle tilstøtende boligseksjoner.

Anlegget vil tilknyttes FG-godkjent, døgnbemannet alarmsentral som opererer etter instruks som fastsettes av sameiet og varsler brannvesenet. Instruksen vil bli utarbeidet i samråd med alarmselskapet etter deres anbefalinger.

Anleggets driftsstatus overvåkes slik at eventuelle driftsforstyrrelser varsles og kan utbedres. Dette inkluderer batteritilstand på trådløse detektorer og om detektor er tildekket, demontert eller på annen måte satt ut av spill.

Det garanteres en teknisk minimumslevetid på 14 år på selve detektorene. Normalt vil disse fungere mer enn 14 år, men det er denne tiden produsenten garanterer 100% effektivitet i deteksjonen.

Fellesarealer:

- Fellesarealene unntatt parkeringskjelleren vil ha kombinerte detektorer for varme og røyk.
- I parkeringskjelleren vil det benyttes aspirasjonsdetektorer, som er bedre egnet for lokaler med støv og svingende temperatur og luftfuktighet.
- Gamle brannpanel skiftes ut og eksisterende funksjonalitet med brannporter og branngardiner integreres med det nye systemet.
- Manuelle brannmeldere installeres på strategiske steder.
- Anlegget vil dekke alle rom og alle deler av fellesarealene.







Boligseksjoner:

- Det er et minimumskrav om én detektor per 60 m2 boligareal.
- Ingen hulltaking eller kabling nødvendig i boligseksjonene.
- Alle boligseksjoner vil bli utstyrt med "tabbeknapp" for å unngå falsk alarm. Knappen lar en hindre at uønskede alarmer forstyrrer andre beboere i bygget, og eventuelt blir overført til alarmsentral. Ved å trykke på knappen får man 10 minutter til å lufte ut rom ved selvforskyldt alarm fra stekeos, damp osv.
- Alle komponenter finnes i sort og hvit utførelse, hvor seksjonseier velger det man ønsker.
- Eget anlegg kan overvåkes med mobilapp, hvor man kan se blant annet driftsstatus på alle komponenter i egen leilighet, og som varsler dersom alarmen utløses. Det er ikke nødvendig å ha appen for at anlegget skal fungere – det er valgfritt om man ønsker å bruke app.





Økonomi:

Anlegget vil være heleid av sameiet og gir i seg selv ingen løpende kostnader utover tilknytning til alarmsentral (per i dag 2 990,- inkl. mva. per måned for hele sameiet, eller 20,- per boligseksjon per måned, garantert i fem år) og normalt vedlikehold.

Totalprisen for installasjonen ligger på 1 260 000,-. Styret har vedtatt å foreslå at sameiet dekker 50% av installasjonskostnaden, mens en egenandel på resterende 50% finansieres ved innbetaling fra seksjonseierne.

Dette resulterer i følgende egenandeler:

- Leilighet inntil 60 m2: kr. 3 900,-
- Leilighet 60-119 m2: kr. 4 700,-
- Leilighet over 119 m2: kr. 5 400,-

Å knytte anlegget til alarmsentral vil koste kr 35 880,- per år for hele sameiet (kr 2 990,- inkl. mva. per måned). Prisen er garantert i fem år fremover. Tilknytningen medfører også en besparelse i årlig forsikringspremie for bygget på kr 30 155,- per år. Dette betyr at ca. 80% av kostnaden ved tilknytning til alarmsentral kompenseres av besparelsen i forsikringskostnad.

Komponentene og installasjonen kommer med fem års garanti. Kostnader ved fremtidig batteribytte i trådløse komponenter (ikke inkl. frivillige tilvalg) dekkes av sameiet.

Tilvalg:

I Elotec Ajax-systemet finnes det muligheter for frivillige tilvalg den enkelte seksjonseier selv betaler. Man kan velge som tilvalg blant annet:

- Flere detektorer enn minimumskravet
- Flere «tabbeknapper»
- Betjenings- og statuspanel
- Flere sirener
- Vanndetektorer
- Nødstopp på vann
- Innbruddsalarm med bevegelsesdetektorer
- Overvåkingskameraer
- Smarthjem-komponenter som dimmere og kontakter.

Dette kan velges og installeres i forbindelse med installasjon av systemet, eller kjøpes i tillegg senere. Nærmere informasjon og prisliste vil bli distribuert til alle seksjonseiere før installasjon.

Kjøp og installasjon av tilvalg vil organiseres og faktureres direkte mellom seksjonseier og leverandør.



https://www.elotec.no/elotec-ajax-2

Praktisk:

Installasjonsperioden vil være ca. to måneder. En gang i løpet av denne perioden må installatør gis tilgang til den enkelte leilighet for installasjon av detektor(er) og eventuelle tilvalg. Dette avtales nærmere.

Eksisterende brannpanel som styrer porter og branngardiner har nådd sin tekniske levetid og vil i forbindelse med installasjonen bli skiftet ut.

Besparelsen i årlig forsikringspremie vil i stor grad kompensere for den løpende kostnaden for tilknytning til alarmsentral.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 23.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjerke Panorama sameie

Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Hestesportens Hus, Trondheimsveien 273.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Som protokollvitne ble valgt: Tore Johansen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 37
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 39

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

Protokolltilførsel fra Per Ole Dingtorp:
"Jeg ønsker å protokollføre at innkallingen ikke inneholder styrets budsjettvurderinger eller en redegjørelse for prioriteringer av prosjekter som ble behandlet på årsmøtet i 2025 og beboermøte samme år.
Etter vedtektene §10.7 underpunkt 3, skal årsmøtet *ta budsjettet til orientering*, og dette forutsetter at eierne får et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag. Jeg mener at dokumentasjonen som er fremlagt ikke gir en tilfredsstillende forklaring på styrets prioriteringer for 2026."

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 235.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Orientering om fuktproblemene fra tak i garasje og inngått forlik

Orientering om fuktproblemene fra tak i garasje og inngått utenrettslig forlik mellom sameiet og motpartene NG Kiwi Oslo Akershus AS og Bjerke Butikkeiendom Oslo AS.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Endring av vedtekter

Sameiets vedtekter er revidert. Revisjonen består av en generalisering av punkt 3.3 slik at styret også skal underrettes om medboerskap, et nytt punkt 7.11 om viderefakturering av kostnader etter utløst brannalarm, samt korreksjon av avsnitts- og sidenummerering i henhold til endringene.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Endring av husordensregler

Sameiets husordensregler er revidert. Revisjonen består av en presisering i punkt 2 g) om bruk av grill, en generalisering av punkt 7 slik at leietakeres medboere blir omfattet samt korreksjon av avsnitts- og sidenummerering i henhold til endringene.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.4 Utvidelse av kameraovervåkingsanlegg

Sameiet har i dag et kameraovervåkingsanlegg som dekker parkeringskjelleren, nedkjørselen til denne og bodrommene. Styret foreslår å utvide anlegget til å omfatte innendørs inngangspartier fra gateplan og fra parkeringsgarasjen, da det har vært gjentatte tilfeller av at uvedkommende har skaffet seg adgang, tyveri av porttelefoner, innbrudd i postkasser og at uvedkommende har manipulert låser og dører for å skaffe seg adgang senere. Kostnaden til denne utvidelsen er med i budsjettet for 2026.

Etter styrets oppfatning vil det ha betydelig preventiv effekt å utvide kameraovervåkingsanlegget. Dessuten vil sjansen for å kunne oppklare eventuelle nye uregelmessigheter øke. Dermed vil sikkerheten i sameiet bli bedre.

Kameraovervåkingsanlegget opererer i henhold til gjeldende retningslinjer fra Datatilsynet og bruken oppfyller kravene i personvernforordningen. Årsmøtevedtak fra 2014 og 2018 for installasjon av anlegget omfattet kun garasje og bodrom, og styret ønsker derfor å forankre utvidelsen til inngangspartier i et årsmøtevedtak.

Datatilsynet anbefaler at dette forankres med "sterk tilslutning" og legger da til grunn et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall.

5.5 Sentralt røykvarslingsanlegg

Bakgrunn:
Sameiet ble prosjektert og bygget etter eldre byggeforskrifter; PBL 1985 samt TEK-97. Dette medfører, sett med dagens øyne og i lys av dagens krav til boligblokker, svært nøkterne krav til varsling ved røykutvikling/branntilløp/brann, både i fellesarealer og boligseksjoner. Dette gir en betydelig svakhet i brannsikkerheten sett med dagens øyne.

Prosess:
I årsmøtevedtak 5.4 fra 2025 fikk styret tillatelse til å iverksette videre arbeid med sentralt røykvarslingsanlegg. En kravspesifikasjon for anlegget ble utarbeidet og forespørsler for å innhente tilbud ble gjort. Vi mottok tilbud fra to leverandører, og etter en teknisk gjennomgang vedtok styret å gå videre med en av disse.

Teknisk:
Nytt røykvarslingsanlegg vil dekke hele bygningsmassen.

Boligseksjonene vil ha trådløse detektorer, altså vil det ikke være behov for å bore hull og legge opp kabler inn i leilighetene. Det er et minimumskrav om én detektor per 60 m2 boligareal. Alle boligseksjoner vil bli utstyrt med en "tabbeknapp" for å unngå falsk alarm. Denne kan trykkes for å forhindre en fellesvarsling hvis alarmen utløses ved et uhell i forbindelse med matlaging eller annet.

Fellesområder vil ha kablede detektorer. Eksisterende tiltak som brannporter og branngardiner i garasjen vil bli integrert med det nye anlegget.

Anlegget vil tilkobles alarmsentral som vil varsle brannvesenet ved alarm. Anleggets

driftsstatus overvåkes slik at eventuelle driftsforstyrrelser varsles og kan utbedres.

Økonomi:
Anlegget vil være heleid av sameiet og gir i seg selv ingen løpende kostnader utover tilknytning til alarmsentral (2 990,- inkl. mva. per måned for hele sameiet) og normalt vedlikehold.

Styret har vedtatt å foreslå at sameiet dekker 50% av installasjonskostnaden, mens en egenandel på resterende 50% finansieres ved innbetaling fra seksjonseierne.

Å knytte anlegget til alarmsentral medfører en besparelse i årlig forsikringspremie for bygget på 30 155,- per år.

Styrets utredning:
Et sentralt røykvarslingsanlegg vil gi en betydelig økning av brannsikkerheten. Alle leiligheter vil til enhver tid ha fungerende deteksjon og varsling. De delene av fellesarealene som i dag ikke har deteksjon eller varsling vil bli dekket. Eksisterende brannpanel som har nådd sin tekniske levetid vil skiftes ut, og porter og gardiner integreres med nytt anlegg. Dette vil sikre tidlig varsling ved røykutvikling, brann eller branntilløp. Besparelse i årlig forsikringspremie vil i stor grad kompensere for løpende kostnad for tilknytning til alarmsentral.

Praktisk:
Installasjonsperioden vil være ca. to måneder. En gang i løpet av denne perioden må installatør gis tilgang til den enkelte leilighet for installasjon av detektor(er). Dette avtales nærmere.

Vedlegg til årsmøteinnkallingen gir mer detaljert informasjon om anlegget.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.6 Tillate installasjon av varmepumpe i tilknytning til boligseksjoner

Forslag fra Kai W. Svendsen, Refstadveien 40:
Leilighetene med sydvendt beliggenhet høyt oppe blir svært varme på sommeren selv med solavskjerming og ventilasjon. Det er ønskelig å kunne montere luft-luft-varmepumpe, primært for å kunne bruke denne til avkjøling på sommeren, men også til supplerende oppvarming på vinteren.

Dagens husordensregler tillater ikke installasjon av varmepumpe. Forslaget går ut på at husordensreglene endres slik at installasjon av varmepumpe kan tillates.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kai W. Svendsen for 2 år.
Valgt ble: Eyvind E. Spangen for 2 år.
Valgt ble: Tina Camilla Rosland for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: David Cherkasov for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret er valgkomité.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Tore Johansen, Refstadeien 40, 0589 Oslo
Medlem: Eyvind Einarssønn Spangen, Refstadveien 38, 0589 Oslo
Medlem: Kai W. Svendsen, Refstadveien 40, 0589 Oslo
Medlem: Tina Camilla Rosland, Refstadveien 42, 0589 Oslo
Vara: Per Børresen, Refstadveien 32, 0589 Oslo
Vara: David Cherkasov, Refstadveien 42, 0589 Oslo

Protokoll for Bjerke Panorama sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Tore Johansen (sign.)	24.04.2026



INNKALLING 2025

Bjerke Panorama sameie

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00
Hestesportens Hus, Trondheimsveien 273

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bjerke Panorama sameie

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Hestesportens Hus, Trondheimsveien 273

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering om fuktproblemene fra tak i garasje
- 5.2 Endring av vedtekter
- 5.3 Endring av husordensregler
- 5.4 Forslag fra styret om sentralt røykvarslingsanlegg i sameiet
- 5.5 Elektriske dørpumper og åpnere med RFID-brikker
- 5.6 Innarbeide regler for flagging i sameiets husordensregler.

6 Valg

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar kr. 225 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 225 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Orientering om fuktproblemene fra tak i garasje

Orientering om fuktproblemene, omfang og erstatningsmessig juridisk status. Gjennomgang av saken og status per i dag.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Endring av vedtekter

Sameiets vedtekter er revidert. Revisjonen har primært bestått av generell språkvask, bedre lesbarhet og oppdatering av referanser til lover og forskrifter.

Det er også endring av punkt 11.2 (i de nye vedtektene), hvor det ikke lenger er krav til at både bolig- og næringsseksjonene skal være representert i styret, men kun at de kan være representert.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endringen.

5.3 Endring av husordensregler

Sameiets husordensregler er revidert. Revisjonen har primært bestått av generell språkvask, presisering av eksisterende punkter og bedre lesbarhet. Det er i tillegg lagt til nye avsnitt vedrørende avfallshåndtering, standardisert merking av postkasser samt bestemmelser rundt beboerskifte og utleie.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endringen.

5.4 Forslag fra styret om sentralt røykvarslingsanlegg i sameiet

Sameiet er bygget etter eldre byggeforskrifter hvor det ikke var krav om sentralt røykvarslingsanlegg i bygget. Dette medfører at en ordinær røykvarsler i leilighetene er eneste mulighet for varsling, noe som igjen gjør at et eventuelt branntilløp i en leilighet uten våkne personer til stede i mange tilfeller ikke vil oppdages før en større brann i leiligheten er et faktum, og at mye av fellesarealene ikke er sikret i det hele tatt.

På bakgrunn av dette foreslår styret at det installeres sentralt røykvarslingsanlegg i sameiet. Prisen på dette anslås å ville ligge på ca. kr. 9 000,- (noe mindre for små, noe mer for store leiligheter) for installasjon og så ca. 120,-/måned per leilighet.

Styret vil innhente anbud fra flere leverandører og komme tilbake med mer informasjon om prosessen videre. Det antas at anlegget vil være ferdig installert senest i løpet av 3. kvartal 2025 om forslaget godkjennes.

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes slik at styret kan iverksette videre arbeid med innhenting av anbud, valg av leverandør og påfølgende installasjon av sentralt røykvarslingsanlegg i sameiet.

5.5 Elektriske dørpumper og åpnere med RFID-brikker

Forslag fra Per Dingtorp, Refstadveien 32:
Dørene mellom garasje og trappeoppgang som er lovpålagte branndører, er tunge og oppleves ekstra belastende ved gjennomgang med manuell opplåsing. Dette er hemmende og upraktisk for flere grupper brukere som barnefamilier, folk med nedsatte funksjonsevner og eldre.

Forslag til vedtak: Styret innhenter tilbud på elektriske døråpnere og åpning med RFID-brikker med sikte på installasjon i 2025 eller 2026.

Styrets innstilling: Det er et ønske med tanke på brukervennlighet, spesielt for bevegelseshemmede, å ha elektrisk dørpumpe på dører fra garasje inn til trapp/heis, og med tanke på sikkerhet å installere elektronisk adgangssystem med RFID-chip som adgangsbrikke slik at systemnøkler på avveie ikke lenger vil kunne brukes.

Styret ønsker å utrede dette nærmere ved å utarbeide kravspesifikasjon og innhente anbud med sikte på installasjon i 2025 eller 2026. Forslaget vedtas.

5.6 Innarbeide regler for flagging i sameiets husordensregler.

Forslag fra Per Dingtorp, Refstadveien 32:
- Flagging på offentlige flaggdager – norske og nasjonale flaggdager tilhørende beboer innen flaggtid som fastsatt i norske flaggregler.
- Personlige markeringer – dagflagging
- Pride-flagget under Oslos Pride-dager.
- Fotballflagg og lignende – kun kampdag.

Forslag til vedtak: - Styret gir en advarsel dersom reglene ikke overholdes.
- Ved gjentakelse kan styret gi eier av seksjon et gebyr for ikke overholdelse av sameiets regelverk.

Styrets innstilling: Styret konstaterer at at forslagsstiller fremmer forslaget basert på estetiske hensyn tilknyttet utstrakt flagging fra balkonger i sameiet. Videre ser styret at denne saken har to sider. På den ene siden ønsker man å sikre beboeres rett til å kunne markere tilhørighet eller støtte i form av flagging, på den andre siden

har man subjektive estetiske hensyn. Nasjonalflagg tilhørende forskjellige land har forskjellige regler og skikker for bruk, og andre flagg som pride-flagg og fotballflagg er knyttet opp mot å vise støtte. Styret konstaterer også at unødig strenge reguleringer av flaggbruk i sameier og borettslag ofte har spredt seg til media og skapt negativ publisitet.

Etter en totalvurdering og avveining av hensyn opp mot hverandre anser styret eksisterende husordensregler som tilstrekkelig regulering av bruk av egen balkong, herunder flagg, og ser det ikke som hensiktsmessig eller ønskelig å regulere dette i nærmere detalj.

Eksisterende husordensregler punkt 2j) anses å dekke bruken av balkongene tilstrekkelig.

Gebyr som ilegges seksjonseiere skal i utgangspunktet være knyttet opp til en faktisk utgift for sameiet og skal da kun dekke de dokumenterbare kostnadene. Styret har ingen hjemmel til å ilegge fiskale gebyr ved overtredelse av husordensreglene.

På bakgrunn av ovennevnte utredning er styrets innstilling:
Forslaget vedtas ikke.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Tore Johansen, Refstadeien 40 (2023-2025)

Styremedlem Dagfinn Bakke, Refstadveien 38 (2023-2025)
Styremedlem Bjørn Johansen, Refstadveien 34 (2024-2026)
Styremedlem Eyvind Einarssønn Spangen, Refstadveien 38 (2024-2026)
Styremedlem Natalia Maja Kubak (Kiwi), Sarpsborggata 16F (2024-2026)

Varamedlem Bente Guldbrandsen Eracleous, Refstadveien 48 (2023-2025)
Varamedlem Kai Wiig Svendsen, Refstadveien 40 (2024-2026)

6.1 Valg av leder

Styreleder Tore Johansen ble valgt i 2023 for to år. På valg i år.
Stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tore Johansen velges som styreleder for to år.

Styrets innstilling: Tore Johansen velges som styreleder for to år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Dagfinn Bakke ble valgt i 2023 for to år. På valg i år.
Stiller til gjenvalg, men kun for ett år.

Styremedlem Natalia Maja Kubak ble valgt i 2023 for to år. På valg i år.
Kubak har representert næringsseksjonene, men arbeider ikke lenger ved KIWI Bjerke.
Stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Dagfinn Bakke velges som styremedlem for ett år.

Det velges ikke inn nytt styremedlem til å erstatte Natalia Maja Kubak.

Styrets innstilling: Dagfinn Bakke velges som styremedlem for ett år.

Det velges ikke inn nytt styremedlem til å erstatte Natalia Maja Kubak.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Bente Guldbrandsen Eracleous ble valgt i 2023 for to år. På valg i år.
Stiller ikke til gjenvalg.

Per Børresen, Refstadveien 32, stiller til valg som varamedlem for to år.

Forslag til vedtak: Per Børresen velges som varamedlem for to år.

Styrets innstilling: Per Børresen velges som varamedlem for to år.

6.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret er valgkomite.

Styrets innstilling: Styret er valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**3 986 207**	**4 072 368**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	438 287	-86 162
B. Endring arbeidskapital	**438 287**	**-86 162**
C. Arbeidskapital	**4 424 493**	**3 986 207**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	7 304 512	6 830 531
Kortsiktiggjeld	-2 880 019	-2 844 325
C Arbeidskapital	**4 424 493**	**3 986 207**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Bjerke Panorama sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 088 929	6 099 425	6 132 000	6 131 000
Sum leieinntekt		**6 088 929**	**6 099 425**	**6 132 000**	**6 131 000**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	11 600	0	0
Diverse inntekt	2	31 149	38 000	35 000	30 000
Sum annen inntekt		**31 149**	**49 600**	**35 000**	**30 000**
Sum inntekt		**6 120 078**	**6 149 025**	**6 167 000**	**6 161 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	29 610	26 790	30 000	32 000
Styrehonorar	3	210 000	190 000	210 000	225 000
Driftskostnad					
Energikostnad		444 039	397 149	450 000	450 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	1 017 618	1 042 684	1 050 000	1 025 200
Kommunale avgifter/renovasjon		1 195 321	1 239 488	1 527 000	1 461 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	28 722	26 773	33 000	27 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	4 601	1 613	20 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 220 017	1 725 093	1 262 000	1 198 000
Revisjonshonorar		11 976	11 439	12 000	13 000
Forretningsførerhonorar		238 891	226 651	239 000	248 000
Andre honorar	8	331 854	247 388	160 000	158 000
Kontorkostnad		1 038	3 636	7 000	0
TV/bredbånd		535 418	681 274	757 000	669 000
Kontingenter og gaver		3 813	4 970	3 000	3 700
Forsikringer		579 074	536 180	579 000	643 000
Andre kostnader	9	38 651	39 680	26 000	40 000
Sum kostnad		**5 890 642**	**6 400 806**	**6 365 000**	**6 202 900**
Driftsresultat		**229 436**	**-251 781**	**-198 000**	**-41 900**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		208 850	165 620	50 000	50 000
Netto finansposter		**-208 850**	**-165 620**	**-50 000**	**-50 000**
Årsresultat		**438 287**	**-86 162**	**-148 000**	**8 100**
Overført sameiekapital		438 287	-86 162	0	0
SUM OVERFØRINGER		**438 287**	**-86 162**	**0**	**0**

Balanse 2024 Bjerke Panorama sameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 659	37 211
Kundefordringer		0	56 063
Kostnader til avregning		1 766 344	1 862 301
Andre kortsiktige fordringer		18 562	19 745
Forskuddsbetalte kostnader		336 072	144 770
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 153 874	4 710 441
Sum omløpsmidler		**7 304 512**	**6 830 531**
SUM EIENDELER		**7 304 512**	**6 830 531**

Balanse 2024 Bjerke Panorama sameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 424 493	3 986 207
Sum opptjent egenkapital		**4 424 493**	**3 986 207**
Sum egenkapital	**10**	**4 424 493**	**3 986 207**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 221	12 744
Leverandørgjeld		293 292	291 063
A konto til avregning		2 251 020	2 251 020
Annen kortsiktig gjeld		326 485	289 497
Sum kortsiktig gjeld		**2 880 019**	**2 844 325**
Sum gjeld		**2 880 019**	**2 844 325**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 304 512**	**6 830 531**

Sted:_____ Dato:_____

Tore Johansen Styreleder	Natalia Maja Kubak Styremedlem	Dagfinn Bakke Styremedlem
Bjørn Johansen Styremedlem	Eyvind Einarssønn Spangen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Boligselskapet består av 147 enheter.
Eiendommer er oppført på g.nr 84, b.nr 222 i Oslo kommune. Tomteareal på 7 892 kvm.
Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF, polise nr. 587022.

Målingsbaserte utgifter: Fjernvarme blir avregnet av Ista Norge AS årlig. Avregning foretas og faktureres seksjonseierne påfølgende år.

Seksjoneier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen
«Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 375 232	5 375 232
3601 Innbetalte fellesutgifter	363 283	367 320
3609 Leie parkering	270 400	276 250
3618 Leietillegg strøm	80 014	80 623
Sum	**6 088 929**	**6 099 425**

Konto 3601: Innbetalte fellesutgifter gjelder næring. Inntekten blir justert etter avregning av næringsdelen. Avregningen gjøres på etterskudd.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Viderefakturering eierskiftegebyr, leie MC-plasser	29 000	38 000
3999 Andre inntekter	2 149	0
Sum	**31 149**	**38 000**

Konto 3990 viser inntekter fra eierskiftegebyr, utleiegebyr, leie av MC-plasser, samt andre viderefakturerte oppdrag.

Konto 3999 gjelder tilgodebeløp som følge av eldre korreksjoner i avregningen.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	29 610	26 790
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	210 000	190 000
Sum	**239 610**	**216 790**

Personalkostnader omfatter arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	210 328	221 400
6340 Heisalarm	22 734	22 163
6343 Garasjeportåpner	882	761
6360 Vask avfallsdunker, garasjevask	99 527	93 921
6361 Fast renhold	309 770	310 745
6362 Skadedyrutryddelse	13 653	14 289
6364 Matteleie	25 818	85 543
6391 Snømåking/strøing/feiing	200 317	170 872
6392 Containerleie/tømming	1 070	16 402
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	133 520	106 589
Sum	**1 017 618**	**1 042 684**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS, vedlikehold, hjemmeside	28 722	26 773
Sum	**28 722**	**26 773**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	747
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 462	0
6552 Driftsmateriell	1 139	866
Sum	**4 601**	**1 613**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	66 250	106 250
6602 Vedlikehold VVS	256 349	29 494
6603 Vedlikehold elektro	193 053	119 475
6605 Garasjeutgifter	0	165 088
6608 Vedlikehold varmeanlegg	42 311	317 403
6611 Vedlikehold heiser	226 820	207 444
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	12 257
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	63 234	22 408
6630 Egenandel forsikring	0	12 435
6641 Malerarbeider	0	457 500
6642 Snekkerarbeid	10 313	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	5 564
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	39 632	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	224 700	140 066
6663 Vedlikehold ventilasjon	69 515	129 084
6668 Drift ventilasjon	743	624
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	17 098	0
Sum	**1 220 017**	**1 725 093**

Konto 6602 gjelder vakumutlufter og delstrømsfilter.
Konto 6648 gjelder serviceavtale samt vedlikehold av dører/porter

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 175	8 549
6720 Juridisk honorar	302 600	95 078
6730 Teknisk honorar	27 079	143 762
Sum	**331 854**	**247 388**

Konto 6714 gjelder tillegg for avreg.næring, oppfølging varmeregnskap og diverse viderefakturering.
Konto 6720 juridiske kostnader i 2024 er knyttet til lekkasjesaken i garasjen.
Konto 6730 gjelder fagbistand vedr. garasjeanlegg.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	19 250	21 660
7720 Generalforsamling/Årsmøte	14 238	14 105
7770 Betalingskostnader	1 177	1 278
7773 Omkostninger innkreving	3 997	2 561
7792 Øredifferanse	0	75
7795 Husleietap	-11	0
Sum	**38 651**	**39 680**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 986 207	438 286	4 424 493
Sum opptjent egenkapital	**3 986 207**	**438 286**	**4 424 493**
Sum egenkapital	**3 986 207**	**438 286**	**4 424 493**

Resultat og balanse med noter for Bjerke Panorama sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjerke Panorama sameie

Styreleder	Tore Johansen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Eyvind Einarssønn Spangen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Bjørn Johansen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Dagfinn Bakke (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Natalia Maja Kubak (sign.)	06.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Bjerke Panorama Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerke Panorama Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: BT0I6-YNXF8-O6SP8-4UYJS-T4XE2-V5DCE

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: BT0I6-YNXF8-O6SP8-4UYJS-T4XE2-V5DCE

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:00 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: BT0I6-YNXF8-O6SP8-4UYJS-T4XE2-V5DCE

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Bjerke Panorama sameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tore Johansen, Refstadveien 40
Styremedlem, Bjørn Johansen, Refstadveien 34
Styremedlem, Eyvind Einarssønn Spangen, Refstadveien 38
Styremedlem, Dagfinn Bakke, Refstadveien 38
Styremedlem, Natalia Maja Kubak, Sarpsborggata 16 F
Varamedlem, Kai Wiig Svendsen, Refstadveien 40
Varamedlem, Bente Guldbrandsen Eracleous, Refstadveien 48

Styret i Bjerke Panorama sameie består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Bjerke Panorama sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Bjerke Panorama sameie ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 998410177
Bjerke Panorama sameie består av 147 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Bjerke Panorama sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP587022.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
Bjerke Panorama sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.
Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- El-tilsyn/termografering på tavlerom og sikringsskap i fellesarealer.
- Merking av sentrale nødstoppekraner for rask stengning ved akutte behov
- Renhold og vedlikehold av søppelbrønner
- Videreført avtale med skadedyrbekjempelsesfirma
- Gjennomført kontroll av heiser
- Montert ekstrabeslag for å hindre innbrudd i ganger og bodrom
- Montert låser på dørene ut til takterrassene for å hindre passasje av uvedkommende
- Iverksatt utskiftning og oppgradering av utdatert utebelysning
- Løpende vedlikehold av øvrige tekniske installasjoner.

Styrets arbeid

Styrets aktivitet:

Styret har i 2024 gjennomført 11 styremøter. Styret møtes normalt én gang per måned gjennom året, med unntak av juli måned.

Større oppgaver utført:

- Malt vegger innendørs i bodrom med vaskbar maling.
- Montert ytterligere sikkerhetsbeslag på dører slik at alle dører til/fra bodrom og parkeringskjeller nå er tilleggssikret mot å kunne brytes opp.
- Montert smekklåser ut på takterrassene for å hindre ferdsel av uvedkommende mellom oppgangene.
- Byttet leverandør av vaktmestertjenester (plenklipping, snømåking, feiing etc.) for å bedre beboertilfredsheten.
- Reforhandlet avtalen med Telia om internett og TV, noe som ga en vesentlig besparelse og frigjør midler til andre oppgraderinger.

Sosial aktivitet:

Det ble tidlig på høsten arrangert «sommerfest» i sameiet. Vi gjorde som i 2023 og arrangerte den på Panda Restaurant som en sosial sammenkomst med buffét. Arrangementet ble også denne gangen svært vellykket med godt oppmøte, en hyggelig sammenkomst og gode tilbakemeldinger som en fin arena for å møte sine naboer i en hyggelig og uformell setting.

Økonomi:

- Høy rente bidrar positivt til sameiets oppsparte midler. Sameiet har ikke langsiktig gjeld og påvirkes således ikke negativt av det høye rentenivået.
- Styret har også i 2024 valgt å ikke endre felleskostnadene, da priser på energi later til å ha stabilisert seg noe, generell tildels betydelig prisstigning på de fleste andre tjenester, og forholdet mellom inntekter og utgifter ved normal drift er stabilt og gir god forutsigbarhet uten å gi store over- eller underskudd.
- Sameiet har pr. 31.12.2023 noe over kr. 3 600 000 på en langsiktig høyrentekonto som et vedlikeholdsfond. I tillegg til ordinær brukskonto finnes det en bufferkonto med ca. 300 000 til bruk dersom sameiet får større uforutsette utgifter på kortere sikt.
- Vedlikeholdsavtaler og andre løpende forpliktelser gjennomgås og reforhandles kontinuerlig gjennom året for å sikre at vi betaler konkurransedyktige priser for dekkende produkter og tjenester.

Planer 2025:

- Styret følger fortsatt med på energibesparende tiltak som kan gjøres i sameiet. Avgjørende for dette er avveiningen mellom kostnad og energiinnsparingspotensial.
- Løpende vedlikehold av sameiets bygningsmasse og utearealer.
- Diverse malearbeid garasje - vegger/søyler og utbedring etter fuktskade.
- Utbedring og oppgradering av beplantning og grøntarealer med dekorative, naturfremmende og lite vedlikeholdskrevende beplantning.
- Utrede brannalarmanlegg som dekker hele bygningsmassen med felles varsling i sameiet og til brannvesenet.
- Videre utskiftning og oppgradering av all utebelysning
- Sameiet er nå 13 år, og vi ser på økonomiske rammer for mindre og større oppgraderinger og forbedringer til 2025-standard som kommer beboerne til gode.
- Styret ønsker, basert på de gode tilbakemeldingene fra fjoråret, å gjennomføre en sommerfest 2025 på sensommeren eller tidlig høst, på samme måte som i 2024.

Oslo, 13.03.2025

Styret, Bjerke Panorama Sameie

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

VEDTEKTER for

Bjerke Panorama Sameie

Organisasjonsnummer 998 410 177

Vedtatt på årsmøte 16. januar 2012, med senere endringer og sist på ordinært årsmøte 24. april 2025

Innholdsfortegnelse

1 Navn og opprettelse 3
2 Eiendommen 3
3 Rettslig rådighet over seksjonen 3
3.1 Seksjonseiers rådighet 3
3.2 Erverv av flere boligseksjoner 3
3.3 Overdragelser og leieforhold 3
4 Parkering 3
4.1 Generelt 3
4.2 Salg av parkeringsplass 3
4.3 Salg av tilleggsdel 2 3
4.4 Utleie 4
4.5 Ladbare motorvogner 4
5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer 4
5.1 Generelt 4
5.2 Husordensregler 4
5.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene 5
5.4 Skilting 5
6 Vedlikehold og påkostninger 5
6.1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar 5
6.2 Egenandelsdekning ved forsikringsskader 5
6.3 Vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg 5
6.4 Vedlikeholdsfond 5
7 Fordeling av felleskostnader 6
7.1 Generelt 6
7.2 Definisjoner 6
7.3 Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader 6

7.4 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader 6
7.5 Kostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne 7
7.6 Kostnader som fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk 7
7.7 Kostnader som fordeles likt mellom eiere av garasjeplasser i parkeringskjeller 7
7.8 Lading av elektriske mobilitetshjelpemidler 7
7.9 Kostnader parkeringsplass uteområde 7
7.10 Forbruk av vann og strøm 8
7.11 Spesielle omstendigheter 8
8 Seksjonseiers heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser 8
9 Lovbestemt panterett 8
10 Årsmøtet 8
10.1 Generelt 8
10.2 Berammelse og innkalling 8
10.3 Deltakere 9
10.4 Ledelse og protokoll 9
10.5 Stemmeberegning og flertallskrav 9
10.6 Inhabilitet 10
10.7 Saker som behandles på ordinært årsmøte 10
11 Styret 10
11.1 Styrets oppgaver og myndighet 10
11.2 Valg av styre 10
11.3 Styremøter 11
11.4. Inhabilitet ved beslutninger i styret 11
11.5 Representasjon 11
12 Mindretallsvern 11
13 Forretningsfører og funksjonærer 11
14 Regnskap og revisjon 12
15 Mislighold 12
15.1 Pålegg om salg 12
15.2 Krav om fravikelse (utkastelse) 12
17 Valgkomite 12
17.1 Etablering 12
17.2 Funksjoner og ansvar 12
17.3 Retningslinjer 13
17.4 Årsmøte 13
18 Endringer 13

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bjerke Panorama Sameie. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.01.2012.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten, gnr 84, bnr 222 i Oslo kommune, ligger i sameie mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 151 seksjoner, hvorav 4 er næringsseksjoner og de øvrige boligseksjoner. Den ene næringsseksjonen (seksjonsnummer 1) er en ren garasjeseksjon. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler) med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

3.1 Seksjonseiers rådighet

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

3.2 Erverv av flere boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23, 1. ledd

3.3 Overdragelser og leieforhold

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte, skifte av leietakere eller skifte mellom eier og leietakere skal det betales et gebyr til forretningsfører for sameiet. Det henvises til husordensreglene punkt 9.

4 Parkering

4.1 Generelt

Parkeringsplassene er seksjonert som tinglyst tilleggsdel til den enkelte seksjon.

4.2 Salg av parkeringsplass

Parkeringsplasser som er seksjonert som tinglyst tilleggsdel kan kun selges sammen med hoveddel.

4.3 Salg av tilleggsdel 2

Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel 2 (p-plass nr. 2), kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er da forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4.4 Utleie

Parkeringsplasser kan kun leies ut til beboere i sameiet. Styret skal akseptere utleie med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte.

4.5 Ladbare motorvogner

Lading av ladbare motorvogner i tilknytning til en parkeringsplass som seksjonseier disponerer, skal foregå via sameiets felles ladeinfrastruktur. Ladestasjon bestilles, bekostes og eies av den enkelte seksjonseier. Ladestasjonene som monteres skal være kompatible med sameiets felles ladeinfrastruktur. Dokumentasjon fra autorisert installasjonsfirma på utført arbeid skal sendes til styret før ladeboksen tas i bruk. I tilfeller hvor retningslinjer ikke overholdes vil styret kunne demontere ladestasjon for eiers regning og risiko.

4.5.1 Eldre ladeinstallasjoner

Eldre ladestasjoner for ladbare motorvogner som var installert før felles ladeinfrastruktur ble satt i drift, tillates brukt videre. Ved behov for utskiftning av ladestasjonen, skal bestemmelsene i punkt 4.5 følges.

5 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

5.1 Generelt

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og ellers til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene, herunder utendørsarealene, må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, skal på forhånd godkjennes av styret.

5.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes punkt 5.1, for eksempel ved begrensning av alminnelig åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser m.m. så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

5.3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene

I samsvar med eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, fastsettes det at eiere av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i fellesskap og/eller allmennheten. En plantegning som viser hvilke arealer bolig- og næringsseksjonene disponerer eksklusivt og hva som disponeres i fellesskap er tinglyst sammen med seksjoneringsbegjæringen.

5.4 Skilting

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd har eierne av næringsseksjoner rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke fatter beslutning innen åtte uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

6 Vedlikehold og påkostninger

6.1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Det påligger seksjonseier en vedlikeholdsplikt jf. eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold av egen bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Dersom vedlikeholdsplikten etter § 32 ikke er oppfylt, vil seksjonseier ha erstatningsansvar jf. eierseksjonsloven § 34.

6.2 Egenandelsdekning ved forsikringsskader

Hvis det oppstår skader hvor skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar, skal seksjonseiers forsikring brukes så langt den rekker. Benyttes sameiets forsikring i slike tilfeller, skal seksjonseier dekke egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjonseierens husstand, personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller har overlatt seksjonen sin til.

6.3 Vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg, som ikke eksklusivt brukes av næringsseksjonen eller boligseksjonene, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Vedlikehold av areal som eksklusivt brukes i samsvar med punkt 5.3, vedlikeholdes av de seksjonseiere som har eksklusiv råderett. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

6.4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta ekstraordinær avsetning til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

7 Fordeling av felleskostnader

7.1 Generelt

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto-beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis per måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i underpunktene nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter sameiebrøk.

7.2 Definisjoner

«Næringsenhet» er definert slik: En næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

«Næringsdelen» er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

«Boligdelen» er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

7.3 Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

1) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
2) Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsdelen.
3) Vedlikehold av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
4) Vaktmestertjenester tilhørende næringsdelen.
5) Håndtering av avfall fra næringsdelen.
6) Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
7) Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

Ovennevnte kostnader som knytter seg til den enkelte næringsenhet betales fullt ut av den enkelte seksjonseier. Kostnader som gjelder flere næringsenheter fordeles på de aktuelle seksjoner i henhold til sameiebrøk.

7.4 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

1) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligdelen.
2) Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligdelen.
3) Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
4) Vedlikehold og utskifting av vinduer og ytterdører i boligdelen.
5) Håndtering av avfall fra boligdelen.
6) Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

7) Utearealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet, samt felles takterrasser.

Mellom boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene med unntak av de kostnader som kommer frem i punkt. 7.5.

7.5 Kostnader som fordeles likt mellom seksjonseierne

1) Kostnader til felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
2) Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
3) Eiendomsforsikring
4) Godtgjørelse til tillitsvalgte i sameiet
5) Abonnement til evt. vaktselskap og alarmtjenester

7.6 Kostnader som fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk

Alle andre felleskostnader ikke dekket av andre underpunkter fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk, dog slik at seksjon 1 kun belastes med 1 % av øvrige kostnader.

Som eksempel på kostnader som fordeles etter sameiebrøk nevnes:

1) Byggforsikring
2) Kommunale avgifter
3) Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under punkt 7.3 og 7.4.
4) Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punkt 7.3 og 7.4, jf. punkt 5.3.
5) Kostnader til vinterdrift og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er dekket under punkt 7.3 og 7.4, jf. punkt. 5.3
6) Kostnader til drift og vedlikehold av brannvarslingsanlegg

7.7 Kostnader som fordeles likt mellom eiere av garasjeplasser i parkeringskjeller

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegg fordeles internt mellom seksjonseierne med lik del på hver garasjeplass.

7.8 Lading av elektriske mobilitetshjelpemidler

Kontakter til lading av elektriske rullestoler og andre mobilitetshjelpemidler i parkeringskjeller skal bekostes av den enkelte seksjonseier og kobles til bruksenhetens strømmåler. Dersom kontakten skal monteres i fellesarealene, skal installasjon godkjennes av styret.

7.9 Kostnader parkeringsplass uteområde

Kostnader forbundet med utendørs parkeringsplasser fordeles med en nevner på 40, der boligdelen i sameiet felles står for 4/40 og det resterende fordeles forholdsmessig mellom eierne av seksjonerte parkeringsplasser.

7.10 Forbruk av vann og strøm

For forbruk av vann og strøm hvor det er etablert målere for den enkelte bruksenhet, betaler seksjonseieren for eget forbruk.

7.11 Spesielle omstendigheter

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen ellers skulle tilsi. Slike endringer kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

8 Seksjonseiers heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

9 Lovbestemt panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

10 Årsmøtet

10.1 Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal gjøres tilgjengelig for alle seksjonseiere senest en uke før ordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de saker årsmøtet skal behandle. Det kan ikke behandles saker som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den

fastsatte frist. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

10.3 Deltakere

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon eller leietaker av en næringsseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et vanlig flertall på årsmøtet tillater det.

10.4 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet gir hver seksjon en stemme. Dette gjelder alle seksjonerte seksjoner i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Ved avstemning i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett, og hver boligseksjon har én stemme.

Ved avstemning i saker som bare angår næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett, og stemmene regnes etter sameiebrøken.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved alminnelig flertall, hvor stemmene regnes etter sameiebrøken.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om saker jf. eierseksjonsloven § 49 2. ledd.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

10.6 Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om

1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
2) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
4) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

10.7 Saker som behandles på ordinært årsmøte

Det ordinære årsmøtet skal

1) Behandle styrets eventuelle årsberetning
2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
3) Ta budsjettet til orientering
4) Velge styreleder når lederen er på valg
5) Velge styremedlemmer som er på valg
6) Velge varamedlemmer til styret som er på valg
7) Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre
8) Fastsette vederlag til styret
9) Behandle forslag fra styret
10) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se punkt. 11.2.

11 Styret

11.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

11.2 Valg av styre

Styret skal bestå av minimum tre og maksimalt fem medlemmer, og ett eller to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Både boligseksjonseierne og eierne av næringsseksjonene kan være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand.

11.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøter holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal registrere de styremedlemmene som var til stede.

11.4. Inhabilitet ved beslutninger i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Dette gjelder også forretningsfører.

11.5 Representasjon

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

12 Mindretallsvern

Årsmøtet eller styret kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 40.

13 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha forretningsfører. Styret har ansvar og myndighet til å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

14 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for det forrige kalenderåret skal legges frem på det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15 Mislighold

15.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

15.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier. (leier eller annen bruker)

17 Valgkomite

Valgkomiteen:

17.1 Etablering

1) Velges av ordinært årsmøte.
2) Skal ha tre medlemmer samt et varamedlem
3) Skal ha en leder. Leder utnevnes av valgkomiteen selv og rapporteres styret.
4) Funksjonstiden for valgkomiteen er normalt ett år. Medlemmene i komiteen kan gjenvelges. I den grad det er mulig er det ønskelig med en viss kontinuitet og derfor kan valgkomiteen innstille seg selv til gjenvalg.
5) Styret kan fungere som valgkomité dersom årsmøtet godkjenner dette.

17.2 Funksjoner og ansvar

1) Skal finne fram til personer som er egnede og villige til å stille til valg til styret i sameiet.
2) Skal finne fram til personer som er egnede og villige til å stille til valg til valgkomiteen i sameiet.

3) Skal utarbeide en innstilling til medlemmer av styre og valgkomité. Innstillingen skal legges frem for ordinært årsmøte.
4) Styret varsler valgkomiteen om at arbeidet skal starte

17.3 Retningslinjer

1) For å ivareta kontinuitet i styrearbeidet skal det etterstrebes at to av styrerepresentantene ikke er på valg samtidig med de andre.
2) Alle medlemmer av sittende styre skal forespørres om de ønsker å stille til gjenvalg. Dette uavhengig av om valgkomiteen ønsker å innstille disse eller ikke.
3) En ferdig innstilling bør være styret i hende 6 uker før ordinært årsmøte. Dette for at innstillingen skal komme med i innkallingen til ordinært årsmøte. Valgkomiteen bør derfor starte sitt arbeid minst 10 uker før dato for ordinært årsmøte.

17.4 Årsmøte

1) Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.
2) Årsmøtets valgte møteleder styrer den påfølgende debatt og leder gjennomføringen av selve valget.
3) Årsmøtet og det sittende styret kan fremsette forslag til andre kandidater i tillegg til de som er innstilt av valgkomiteen.

18 Endringer

Endringer i vedtektene må fremmes for og godkjennes av årsmøtet.

HUSORDENSREGLER

Bjerke Panorama Sameie

Vedtatt på ordinært sameiermøte 26. april 2012, med senere endringer, sist 24. april 2025.

1 Innledning

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og har felles interesse for å gi sameiet best mulig omdømme og anseelse. For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboere, følger nedenfor husordensregler som det er i hver seksjonseiers interesse å overholde. Disse husordensreglene må også sees i sammenheng med sameiets vedtekter.

2 Bruk av boligseksjonen

Det fastsettes følgende regler:

a) Ingen bolig skal benyttes slik at man urimelig eller unødvendig sjenerer andre beboere.
b) Det skal på hverdager være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Helg og helligdager fra kl. 23.00 til kl. 09.00.
c) Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre mer støy enn alminnelig.
d) Fastmontert utvendig solavskjerming (markiser, screens etc.) og vindavskjerming skal følge felles standard utarbeidet av sameiet.
e) Alt balkongtilbehør (blomsterkasser etc.) skal monteres på balkongens innside, bortsett fra feste til balkongflagg, som skal festes forsvarlig.
f) Parabolantenne, varmepumpe og andre eksterne installasjoner er ikke tillatt på terreng, balkong eller på fellesarealer.
g) Ved grilling på egne balkonger skal det kun benyttes elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt. Gassflasker skal ikke oppbevares inne i leiligheter, kjellerbod eller garasje.
h) Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan styret kreve fjernet.
i) Tørking og lufting av tøy over balkongrekkverket eller ut av vinduene er ikke tillatt.
j) Balkonger og private hager skal fremstå normalt ryddige uten rot som kan være til sjenanse for andre.
k) Tepper, duker og lignende skal ikke ristes utenfor balkonger. Likeledes skal det av hensyn til dem som bor under, tilstrebes å holde vann på innsiden av balkongene ved vasking.
l) For å hindre plager med skadedyr er mating av fugler på balkonger og fellesarealer ikke tillatt.

3 Bruk av fellesarealer

Fellesområder er alt areal utenom den enkelte eiers seksjonerte areal. Inkludert i fellesområder er innkjøringsveier, garasje, grøntanlegg, felles uteplass og andre grøntanlegg utenom private hager. I tillegg inngår adkomstområder i garasje, inngangsparti, heiser, trapperom, svalganger, fellesboder, ganger i bodrom og takterrasse.

Felles uteområde og lekeplass må ivaretas og ryddes av brukerne. Utearealet er felles eiendom og vedlikehold bekostes av seksjonseierne. Enhver skal bidra til å verne anlegget samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent område.

Det fastsettes derfor følgende regler for fellesarealene:

a) Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegg ikke tillatt.
b) Hensetting av private gjenstander som for eksempel fottøy, sykler, ski, barnevogner, materialer eller lignende tillates ikke i fellesområder .
c) Sykler, barnevogner, rullatorer og lignende kan plasseres i sykkelboden eller i egen bod.
d) Fellesarealene skal ikke benyttes til hensetting av søppel/avfall eller kasserte gjenstander.
e) Oppbevaring av brann- og/eller eksplosjonsfarlige gjenstander; bensinkanner, propanbeholdere eller lignende er ikke tillatt oppbevart i garasjen, boder eller på andre fellesområder.
f) Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som er til sjenanse eller ulempe (lukt, skadedyr etc.) for andre beboere i fellesområder eller boder.
g) Omfattende reparasjoner og utvendig vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget eller på fellesområder.
h) Møblering av takterrassen skal koordineres av styret.
i) Av sikkerhetshensyn er grilling ikke tillatt på takterrassene. Når beboer ønsker å benytte takterrassen til tilstelning, skal styret informeres om og godkjenne dette. Sjenerende høy musikk fra musikkanlegg skal unngås, og det skal være stille etter kl. 23:00. Takterrassene skal ryddes etter bruk og søppel kastes.
j) Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesområder, på takterrassene eller i umiddelbar nærhet til inngangsdører til oppgangene.
k) Dører som normalt skal være lukket, skal på grunn av brannsikkerhet og adgang for uvedkommende ikke forlates sperret i åpen stilling eller på annen måte blokkert slik at de ikke lukkes helt.

4 Søppel, avfall og renhold

a) Avfallsbrønner skal kun benyttes til papp/papir og restavfall/plast/matavfall i henhold til merking på brønnene.
b) Papp og papir kastes i anviste og merkede avfallsbrønner. Pappesker skal brettes sammen eller splittes/komprimeres.
c) Restavfall, plastavfall og matavfall skal i kastes i pose som knytes igjen og kastes i anviste og merkede avfallsbrønner.
d) Glass- og metallavfall som kan gjenvinnes er beboere selv ansvarlig for å kaste ved returpunkt for glass- og metallemballasje.
e) Spesialavfall som batterier, elektrisk/elektronisk avfall, brennbart og farlig avfall skal ikke kastes i avfallsbrønnene. Beboer er selv ansvarlig for å fjerne dette.
f) Søppel og avfall skal ikke oppbevares midlertidig i fellesarealene, hverken utendørs eller innendørs.
g) Beboere er ansvarlig for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.

5 Parkering og bruk av motorkjøretøy

a) Parkering av beboeres motorkjøretøy skal bare skje på den enkelte leilighets nummererte og avgrensede parkeringsplass eller motorsykkelparkering.
b) Det skal ikke lagres brennbare gjenstander, søppel, materialer eller annet løsøre på parkeringsplassen.
c) Det er den enkelte eiers ansvar å holde sin parkeringsseksjon ryddig og ikke til sjenanse for de andre brukerne av garasjen.
d) Kjøring av motorkjøretøy på sameiets områder skal foregå etter vegtrafikklov med tilhørende forskrifter og i gangfart.
e) Kjøring på gangveier og transportveier innenfor området skal begrenses til det absolutt nødvendige.
f) Innkjøring og parkering i gårdsrommet er kun tillatt i forbindelse med kortvarig lasting/lossing eller hjemmesykepleie.
g) Garasjeporter skal bare åpnes ved ut-/innkjøring og skal ellers alltid være lukket av hensyn til sikring av verdier og for å hindre uønsket adkomst/ferdsel. Alle beboere må sjekke at portene går igjen etter inn- og utkjøring.
h) Seksjonseiere kan registrere inntil to telefonnumre pr. garasjeplass for åpning av garasjeportene. Det er kun seksjonseier som kan be om registrering eller endring av telefonnumre.
i) Sameiet har ikke gjesteparkeringsplasser, så gjesteparkering henvises til offentlige eller private parkeringsmuligheter i nærområdet.
j) Ladbare motorvogner skal kun lades ved bruk av godkjent ladestasjon. Se også vedtektenes punkt 4.5.
k) Det er ikke tillatt å lade ladbare motorvogner ved bruk av vanlig stikkontakt i garasjeanlegget. Se også vedtektenes punkt 4.5 og 7.8.

6 Postbokser

Postbokser skal være merket med leilighetsnummer og navn på beboere.

Merking skal være standardisert etter ett eller begge av disse alternativene:

Alternativ 1: Utført som trykket navneskilt med sort skrift på hvit bakgrunn, festet i postboksens navnefelt.

Alternativ 2: Utført som preget plast- eller metallskilt med sort skrift på hvit bakgrunn. Skiltet skal festes på postkassens dør og kan med fordel være i en av standardstørrelsene 78x32 mm eller 94x58 mm.

Av estetiske grunner tillates ikke for eksempel fargede skilt, håndskrevne skilt, klistrelapper, tape og lignende som merking. «Nei takk til reklame»-klistremerke tillates.

7 Utleie

Ved utleie skal seksjonseier påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fra årsmøtet og styret.

Ved ethvert nytt utleieforhold skal seksjonseier senest fire uker etter leietakers innflyttingsdato registrere leietakere hos forretningsfører (USBL) og underrette styret skriftlig med følgende informasjon:

a) Egen adresse
b) Eget telefonnummer
c) Dato for innflytting av leietakere
d) For beboere over 18 år:
    a. Fullt navn
    b. E-post
    c. Telefonnummer
e) Om leietakere skal benytte leilighetens garasjeplass.

Ved utleie har seksjonseier det hele og fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakerne. Alle påløpte kostnader ovenfor sameiet, som for eksempel elbillading, egenandeler og administrasjonsgebyr for skifte av beboer jf. punkt 9, faktureres seksjonseier.

9 Gebyr ved skifte av beboer

Ved skifte av beboere i leiligheten (eierskifte, skifte av leietakere eller skifte mellom eier og leietakere) har sameiet rett til å belaste seksjonseier kr. 2 000,- for dekning av utgifter til administrasjon samt dekning av ekstra slitasje på fellesarealene i forbindelse med innflytting.

Hvis beboerskifte ikke rapporteres innen rimelig tid, her definert til innen fire uker etter innflyttingsdato, har styret rett til å innkreve et forhøyet gebyr på kr. 4 000,-.

10 Erstatningsplikt

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilstrekkelig aktsomhet. Beboerne kan bli erstatningspliktige for alle skader som direkte eller indirekte skyldes av dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

11 Håndhevelse

Styrets flertall er øverste instans med hensyn til håndhevelse av husordensreglene.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjerke Panorama sameie

Torsdag 24.04.2025 kl. 18:00 - Hestesportens Hus, Trondheimsveien 273.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Som protokollvitne ble valgt: Tore Johansen.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 32

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 32

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar kr. 225 000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 225.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Orientering om fuktproblemene fra tak i garasje

Orientering om fuktproblemene, omfang og erstatningsmessig juridisk status. Gjennomgang av saken og status per i dag.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Endring av vedtekter

Sameiets vedtekter er revidert. Revisjonen har primært bestått av generell språkvask, bedre lesbarhet og oppdatering av referanser til lover og forskrifter.

Det er også endring av punkt 11.2 (i de nye vedtektene), hvor det ikke lenger er krav til at både bolig- og næringsseksjonene skal være representert i styret, men kun at de kan være representert.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.3 Endring av husordensregler

Sameiets husordensregler er revidert. Revisjonen har primært bestått av generell språkvask, presisering av eksisterende punkter og bedre lesbarhet. Det er i tillegg lagt til nye avsnitt vedrørende avfallshåndtering, standardisert merking av postkasser samt bestemmelser rundt beboerskifte og utleie.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.4 Forslag fra styret om sentralt røykvarslingsanlegg i sameiet

Sameiet er bygget etter eldre byggeforskrifter hvor det ikke var krav om sentralt røykvarslingsanlegg i bygget. Dette medfører at en ordinær røykvarsler i leilighetene er eneste mulighet for varsling, noe som igjen gjør at et eventuelt branntilløp i en leilighet uten våkne personer til stede i mange tilfeller ikke vil oppdages før en større brann i leiligheten er et faktum, og at mye av fellesarealene ikke er sikret i det hele tatt.

På bakgrunn av dette foreslår styret at det installeres sentralt røykvarslingsanlegg i sameiet. Prisen på dette anslås å ville ligge på ca. kr. 9 000,- (noe mindre for små, noe mer for store leiligheter) for installasjon og så ca. 120,-/måned per leilighet.

Styret vil innhente anbud fra flere leverandører og komme tilbake med mer informasjon om prosessen videre. Det antas at anlegget vil være ferdig installert senest i løpet av 3. kvartal 2025 om forslaget godkjennes.

Vedtak:

Forslaget ble godkjent slik at styret kan iverksette videre arbeid med innhenting av anbud, valg av leverandør og påfølgende installasjon av sentralt røykvarslingsanlegg i sameiet.

5.5 Elektriske dørpumper og åpnere med RFID-brikker

Forslag fra Per Dingtorp, Refstadveien 32:
Dørene mellom garasje og trappeoppgang som er lovpålagte branndører, er tunge og oppleves ekstra belastende ved gjennomgang med manuell opplåsning. Dette er hemmende og upraktisk for flere grupper brukere som barnefamilier, folk med nedsatte funksjonsevner og eldre.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud på elektriske døråpnere og åpning med RFID-brikker med sikte på installasjon i 2025 eller 2026.

Vedtak:

Forslaget ble godkjent.
Styret utreder dette nærmere ved å utarbeide kravspesifikasjon og innhente anbud med sikte på installasjon i 2025 eller 2026.

5.6 Innarbeide regler for flagging i sameiets husordensregler.

Forslag fra Per Dingtorp, Refstadveien 32:
- Flagging på offentlige flaggdager – norske og nasjonale flaggdager tilhørende beboer innen flaggtid som fastsatt i norske flaggregler.
- Personlige markeringer – dagflagging
- Pride-flagget under Oslos Pride-dager.
- Fotballflagg og lignende – kun kampdag.

Forslag til vedtak:
- Styret gir en advarsel dersom reglene ikke overholdes.
- Ved gjentakelse kan styret gi eier av seksjon et gebyr for ikke overholdelse av sameiets regelverk.

Vedtak:

Forslaget ble ikke godkjent.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Tore Johansen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Dagfinn Bakke for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Per Børresen for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Styret er valgkomite.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Tore Johansen, Refstadeien 40, 0589 Oslo
Medlem: Bjørn Johansen, Refstadveien 34, 0589 Oslo
Medlem: Eyvind Einarssønn Spangen, Refstadveien 38, 0589 Oslo
Medlem: Dagfinn Bakke, Refstadveien 38, 0589 Oslo
Vara: Kai Wiig Svendsen, Refstadveien 40, 0589 Oslo
Vara: Per Børresen, Refstadveien 32, 0589 Oslo

Anne F. Bergendahl (sign.)
Møteleder

Tore Johansen (sign.)
Protokollvitne

Nabolagsprofil

Refstadveien 40 - Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Bjerke Linje FB1, 31, 31E, 58, 380, 390	1 min 0.1 km
Sinsen T-bane, buss, trikk	16 min 1.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	16 min 1.5 km
Vollebekk Linje 4, 5	20 min 1.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.9 km

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	7 min 0.6 km
Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	8 min 0.7 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	21 min 1.8 km
Kuben videregående skole	7 min

«Rolig og pent område»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

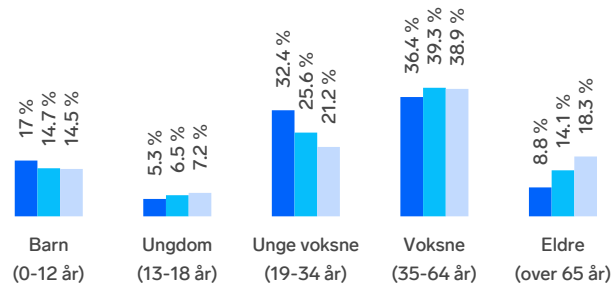
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

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) 26 barn	9 min 0.7 km
Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 40 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Bjerke	1 min
Coop Extra Refstadveien	4 min

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

Primære transportmidler

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

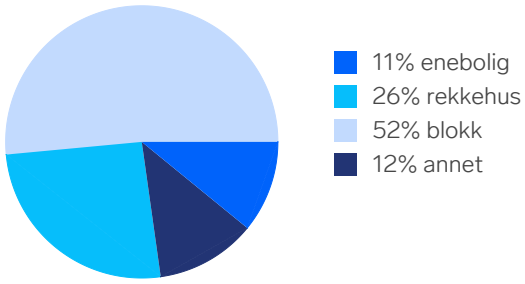
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

Refstad allè balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Årvoll skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min 0.7 km
Puls Bjerke	4 min
Fitness24Seven Bjerke	5 min

Boligmasse



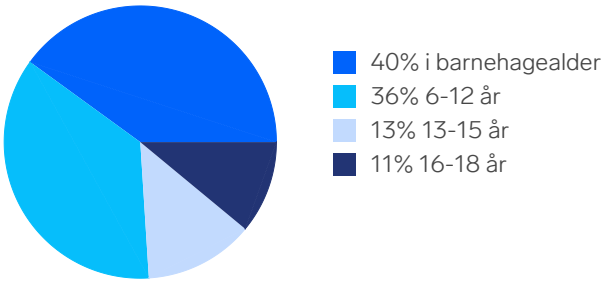
«Sentralt, rolig og med nærhet til marka.»

Sitat fra en lokalkjent

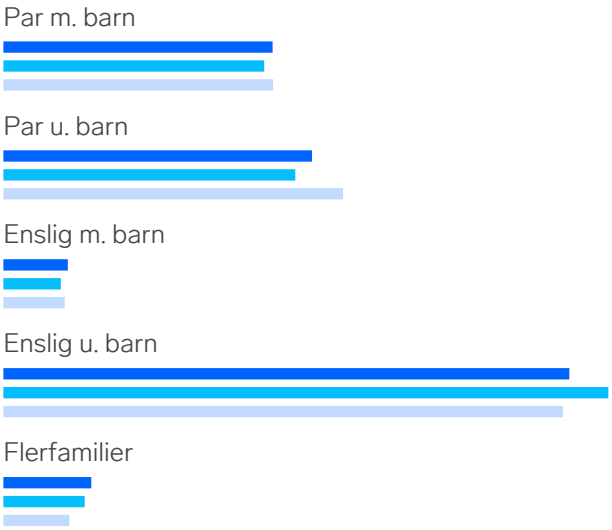
Varer/Tjenester

Årvoll senter	6 min
Boots apotek Årvoll	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



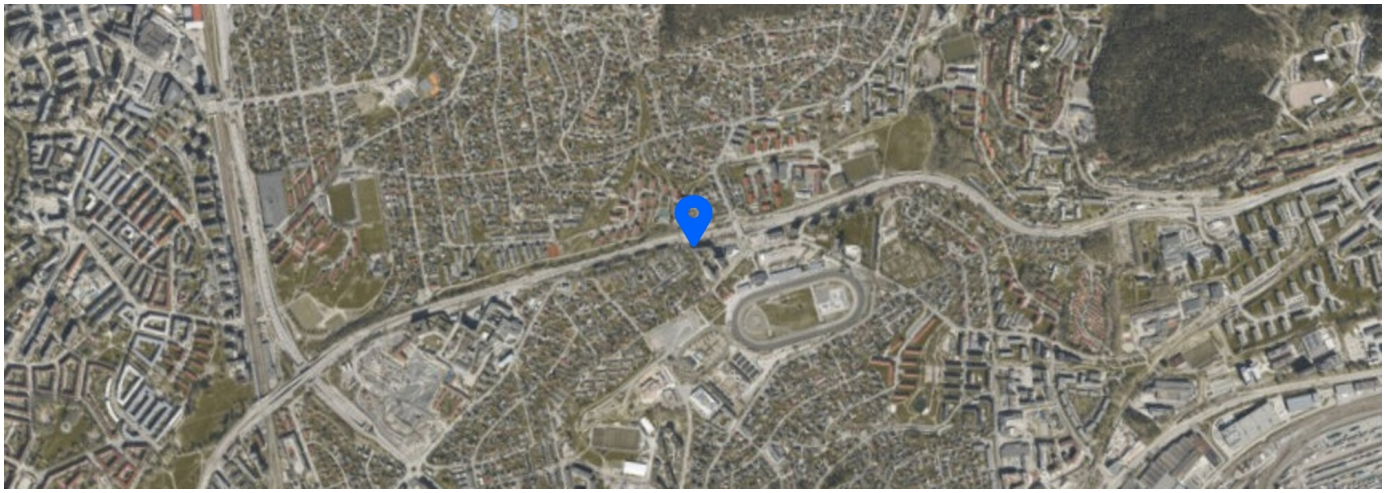
Familiesammensetning

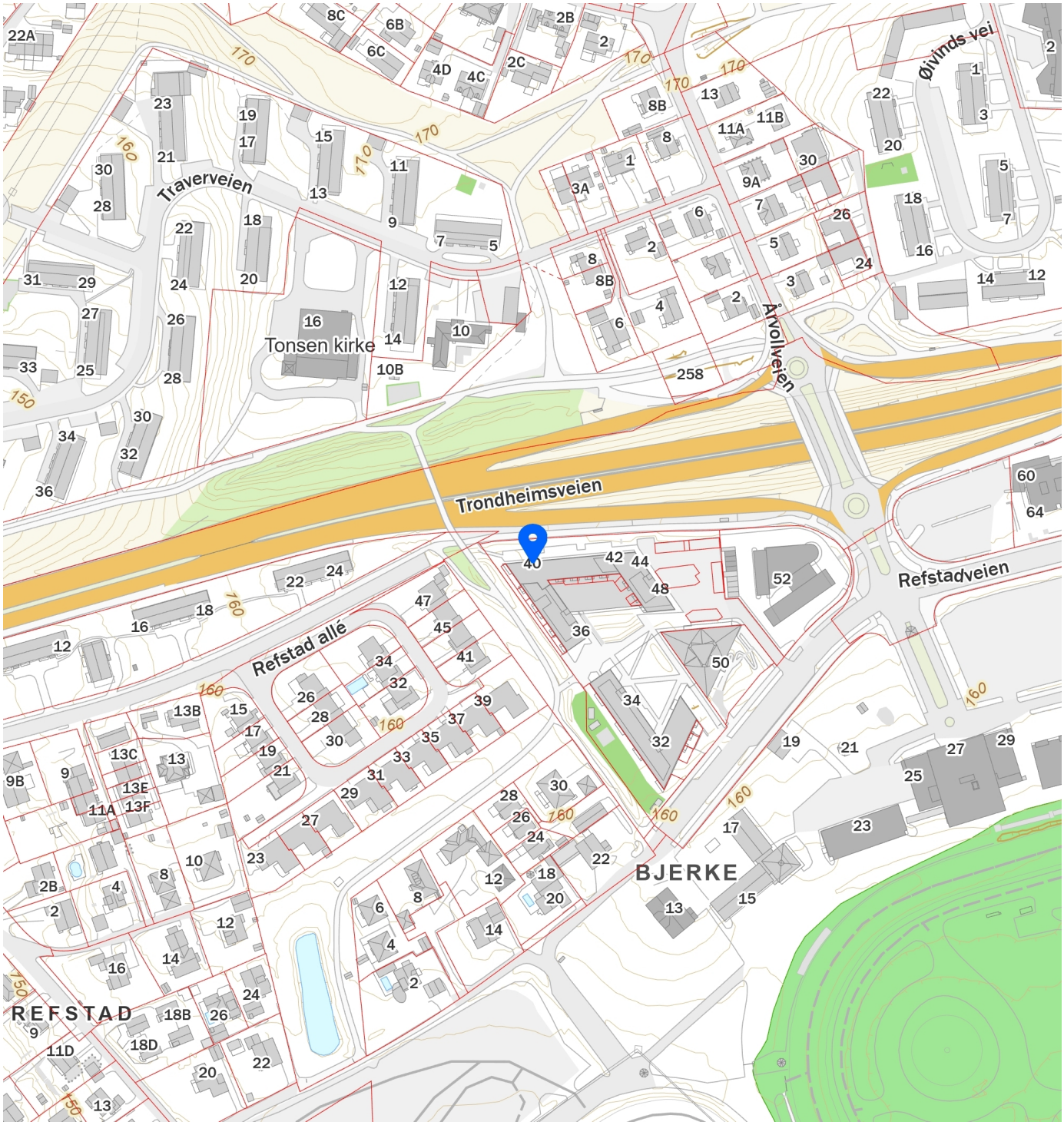


Sivilstand

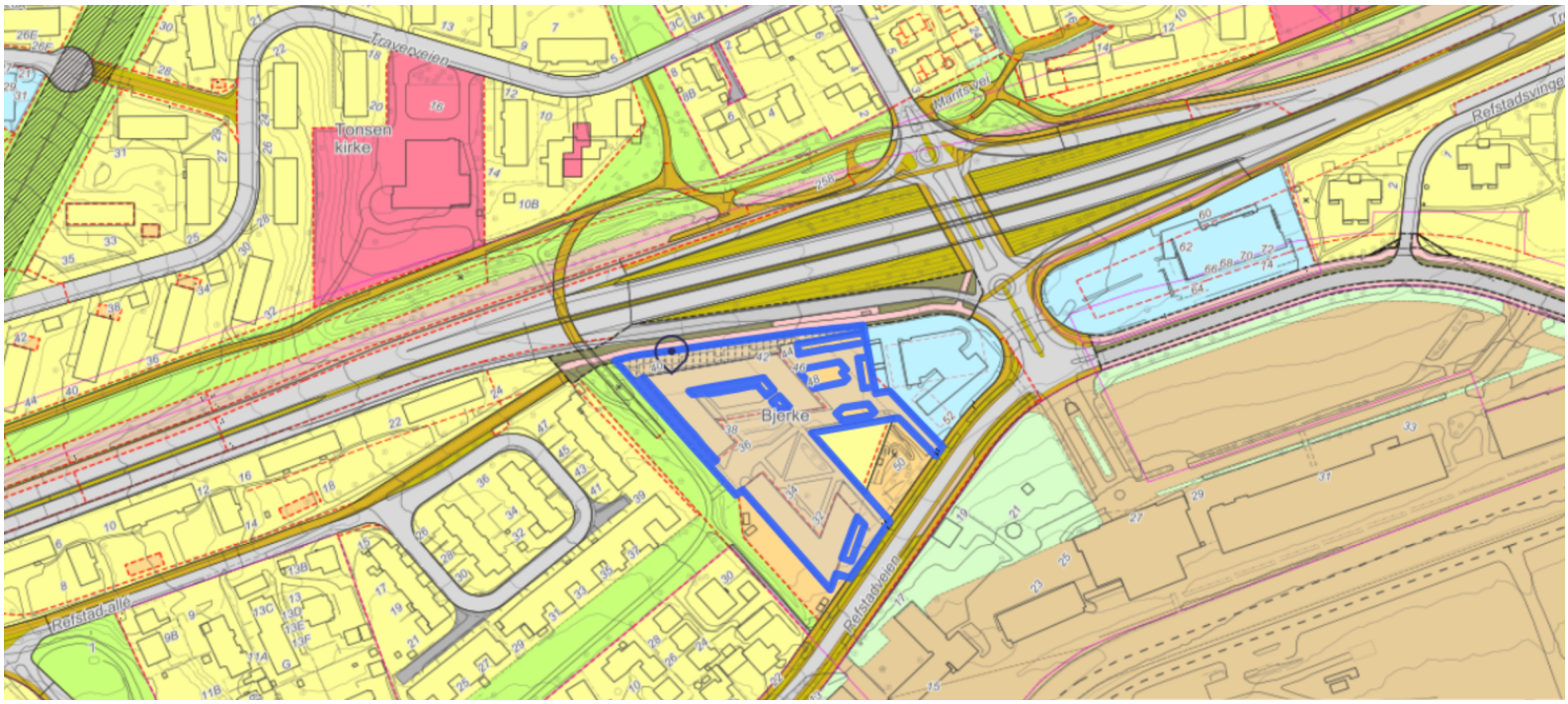
		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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


Travervegen
Tonsen kirke
Bjerke
Refstadvegen
Refstadsvingen
Refstad allé

Oslo

S-1646

Endret reguleringsplan for del av 84/2 og 58, Bjerke, som omreguleres til tomt for boliger (studentboliger) og bensin- stasjon samt endret reguleringsplan for del av vei 2300.

S-1646 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.08.1970
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197001185
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V020879, V190772, V060472

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-4266

Endret reguleringsplan med reg.best. (alt. 2) for Trondheimsvn. 269 m.fl., som omreguleres til byggeområde for bolig, forretning, off. bygn./allmen. formål (barnehage), bensinstasjon, off. traff. omr.-vei, gangvei, annet veiareal, sykkelfelt, taxiholdepl.

Vedtaksdato: 27.09.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200207688
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V120808, 200207688

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER - ALTERNATIV 2 - FOR TRONDHEIMSVEIEN 269 OG DELER AV 271, DEL AV ØKERN TORGVEI - gnr. 84 og bnr. 222, del av 299, 310, 359, m.fl.

§ 1. *Avgrensning*

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP1-200207688 og datert 26.10.2004, revidert 27.09.2005.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:
Byggeområde for bolig, forretning, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)
Byggeområde for bensinstasjon
Byggeområde for bolig
Offentlige trafikkområder – vei, gangvei, annet veiareal, sykkelfelt, taxiholdeplass

§ 3. *Utomhusplan*

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråningsvinkel, terreng og vegetasjon som skal bevares, tilsåing og beplantning, lekeareal med møbler og utstyr, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer og gjerder, løs plassering av container.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse, og inkludert i utomhusplanen.

Utomhusplanen skal godkjennes sammen med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 4. *Krav til uteoppholdsareal*

Alt felles uteareal som ikke bevares som naturlig vegetasjon eller benyttes til nødvendige kjøreareales, gangareal og parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig, inkludert på tak over forretningsareal i en etasje med maksimum kotehøyde k 168,0. Dersom eksisterende terreng og vegetasjon må fjernes skal arealet opparbeides slik at det tilpasses tilstøtende eksisterende terreng og vegetasjon. Det skal plantes en trerekke mot Trondheimsveien. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplan tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan. Løs plassering av containere skal avskjermes.

Leke- og uteoppholdsarealer: For boligbebyggelse skal det avsettes minimum 35 m² uteoppholdsareal pr. boenhet inkludert terrasser og balkonger, derav minimum 20 kvm pr. boenhet på terreng. Det skal opparbeides min. 1 sandlekeplass i gårdsrommet. Dersom barnehagearealer benyttes til boligformål, skal det i tillegg anlegges min. 1 sandlekeplass mot sørvest.

Minimum 35 % av gårdsrom skal ha tilstrekkelig jordsmonn for beplantning av busker og trær, mens øvrige deler som ikke inngår i gangveier og sykkelparkering skal kunne gis et grønt preg med plen med mer. Interne gangveier: Mellom boligvolumene skal det opparbeides intern gangvei fra gårdsrom til Turvei D2 og mellom gårdsrom og Økern Torgvei.

§ 5. *Utnyttelse*

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 16 700 kvm T-BRA for byggeområde for bolig, forretning, offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage), derav inntil 600 kvm T-BRA kan benyttes til barnehage. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 1 250 kvm T-BRA for byggeområde for bensinstasjon. Bruksareal under terreng som parkering, tekniske rom, boder og lager regnes ikke med i T-BRA. Parkeringsplasser på terreng inngår i beregning av T-BRA med 15 kvm pr. parkeringsplass og 19 kvm pr. parkeringsplass tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 6. *Plassering av bebyggelse*

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og i byggelinje som vist på plankartet. Balkonger kan utkrages maksimum 2,0 m ut over byggegrense. Bygningsdybden for boligbebyggelsen langs Trondheimsveien skal maksimum være 11,0 meter. Øvrig boligbebyggelse skal ha en maksimal

bygningsdybde på 13,0 meter. Det tillates oppført inntil tre mindre frittliggende bygninger utenfor byggegrense med plass for henholdsvis miljøstasjon, sykkelparkering og eventuell nettstasjon.

§ 7. *Høyder*

Innenfor viste byggegrenser kan ny bebyggelse oppføres med de maksimale mønehøyder som er vist på plankartet. Kun mindre takoppbygg for trapperom, heis og rekkverk/brystning i forbindelse med felles takterrasse kan tillates inntil 2,5 m over maksimum tillatte mønehøyde. Det tillates ikke tekniske rom eller andre takoppbygg over gesims for bensinstasjon.

§ 8. *Utforming*

8.1 Generelt

Ved etappevis utbygging skal utforming av hvert enkelt utbyggingstrinn utføres på en slik måte at reguleringsplanens samlede intensjoner og krav til en helhetlig kvalitet opprettholdes.

8.2 Tak

Takene skal være flate. Det skal anlegges felles takterrasser for boligdelen. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

8.3 Fasader

Det stilles like høye krav til utforming, estetikk og materialer i fasaden mot Trondheimsveien som til øvrige fasader.

§ 9. *Byggeområde for bolig*

9.1 Generelt

Det skal legges særskilt vekt på form og materialbruk i utformingen av lange fasader slik at disse ikke fremstår som monotone og avvisende.

9.2 Boligbebyggelse langs Trondheimsveien

Leilighetene skal utformes som ensidige sørvendte leiligheter og ha store vindusfelt og balkonger mot gårdsrommet. Boligbebyggelse mot Trondheimsveien skal ha ensidig plassert korridor med atkomst til leilighetene, og skal ha tett glassfasade mot Trondheimsveien. Fasaden mot Trondheimsveien skal danne en fysisk barriere mot trafikkstøy og luftforurensning. Det skal legges særskilt vekt på høy kvalitet på utformingen av fasaden mot Trondheimsveien. Fasaden skal gjennom form og materialbruk forholde seg bevisst til gaterommet, uttrykke en ny type boligbebyggelse og fremstå som en fullverdig fasade.

9.3 Leilighetsfordeling

Det tillates ikke 1-roms leiligheter. Det tillates maksimum 50 % 2-roms leiligheter.

9.4

Byggeområde med kun formål bolig, reguleres tilsvarende resten av byggeområde for bolig i reguleringsplan S-1646 (del av gnr. 84, bnr. 299).

§ 10. *Byggeområde for forretning*

Forretninger tillates kun langs Trondheimsveien og mot bensinstasjonsområdet i 1.etasje under boligbebyggelsen samt i del av gårdsrommet med maksimum mønehøyde K 168,0. Arealer over forretningslokalet som ligger i gårdsrommet skal opparbeides parkmessig. Det tillates en forretningsandel på totalt maksimum T-BRA = 1500 m², derav maksimum 1000 m² pr. forretningsenhet.

§ 11. *Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (barnehage)*

Det tilrettelegges for en 4-avdelingsbarnehage med tilhørende uteareal. Barnehage kan kun anlegges i 1.etasje i bygningsvolum mot sør/sørvest med inntil 600 kvm T-BRA av tillatt bruksareal og tilhørende uteoppholdsareal på inntil 950 kvm som kun kan anlegges mot sørvest (mot eiendommene 84/123 og 84/148). Barnehagens uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for beboere på eiendom gnr. 84 / bnr. 222 utenom barnehagens åpningstider.

§ 12. *Byggeområde for bensinstasjon*

Det skal legges vekt på god helhetlig utforming og komposisjon av anlegget med hensyn til volumoppbygging og valg av materialer. Anlegget skal være tilpasset eksisterende og planlagt bebyggelse.

Langs pumpetakets gesims er det i hver fasade kun tillatt med et gjennomlyst piktogram med tekst. I pumpetakets underside skal det være nedadrettede innfelte lysarmaturer.

Alt kjøreareal skal gis en klar avgrensning mot parkmessig opparbeidet areal. Det tillates etablert inntil 8 utvendige vaskeplasser på terreng hvor 4 av plassene skal være åpne uten tak. Det tillates kun oppsatt lave parkgjerder.

§ 13. *Offentlige trafikkområder*

Innenfor viste grenser skal Økern Torgvei opparbeides til to kjørebaner, sykkelfelt, grøntbelte i annet veiareal og gangvei på begge sider. Det kan plasseres en taxiholdeplass i grøntbeltet i annet veiareal på sydsiden av veien.
Det skal plantes en trerekke i grøntbelte i annet veiareal på begge sider av kjørefeltet.

§ 14. *Avkjørsel*

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Avkjørslene skal ikke være bredere enn maksimum 5,0 meter, unntatt avkjørsel for bensinstasjon som tillates maksimum 6,0 m bred.

§ 15. *Parkering*

Bil- og sykkelparkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.
Parkering for boligbebyggelsen skal legges i parkeringskjeller.
Parkering for forretning og bensinstasjon skal legges på terreng.

§ 16. Forurensning

Miljøverndepartementets til enhver tid gjeldende retningslinjer for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse.

Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 17. *Rekkefølgebestemmelse*

Midlertidig brukstillatelse for barnehagen skal være gitt før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i bygget der barnehagen i følge § 11 skal anlegges.

Oslo

S-4813

RV4 TRONDHEIMSVEIEN. AVKJØRINGSRAMPE VED BJERKE. Detaljregulering

Vedtaksdato: 12.11.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201208393

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Rv4 - TRONDHEIMSVEIEN,
NORDØSTGÅENDE AVKJØRINGSRAMPE VED BJERKE
Gnr. 250 bnr. 20, gnr. 84 bnr. 222, gnr. 84 bnr. 409, gnr. 84 bnr. 325, gnr. 85 bnr. 104.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OIS-201208393 og datert 26.06.2013.

§ 2. Arealformål
Området reguleres til: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/ sykkelveg
- Gangareal
- Annen veggrunn – grøntareal

Andre juridiske flater, linjer og punkter: Midlertidig rigg- og anleggsområde

§ 3. Fellesbestemmelser
Støyskjermer skal oppføres som vist på plankartet.
Det tillates etablert lehus med tilhørende holdeplassinstallasjoner for rute- og sanntidsinformasjon.
På areal regulert til kjøreveg kan det etableres kollektivfelt.
Samferdselsanlegget skal være offentlig.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, annen veggrunn - grøntareal
Annen veggrunn skal naturlig revegeteres eller tilsås slik at hovedtrekkene i landskapets karakter opprettholdes. Det tillates etablert støttemurer og andre konstruksjoner/installasjoner/anlegg som har tilknytning til veganlegget. Det må ikke utføres arbeider i vegfyllingen som forrykker stabiliteten eller på annen måte fører til at veganlegget skades.

§ 5. Midlertidig rigg- og anleggsområde
Det tillates opparbeidet midlertidig rigg- og anleggsområde for gjennomføring av samferdselsanlegget, som vist på plankartet. Området kan benyttes til riggplass, anleggsveg og anleggsområde, mellomlagring av masser, områder for mobile pukk- og asfaltverk inklusive masselager, samt parkering av anleggsmaskiner. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Området skal være tilbakeført opprinnelig reguleringsformål og være ryddet og istandsatt senest innen 1 år etter at anlegget er ferdigstilt.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 12.11.2014 sak 316. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.11.2014

Emilie Stang, bem.