NORDVIK

Martin Skatvedts vei 12

1 soverom | 59 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Martin Skatvedts vei 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
53	Andre vedlegg
225	Kontaktinfo
228	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
231	Forbrukerinformasjon om budgivning
232	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 2-roms leilighet m/sydvendt balkong og gode solforhold. Lave omkostninger. Parkeringsleie*.

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 132 663,-**
Fellesgjeld	**222 877,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 398,-**
BRA-i	**59 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

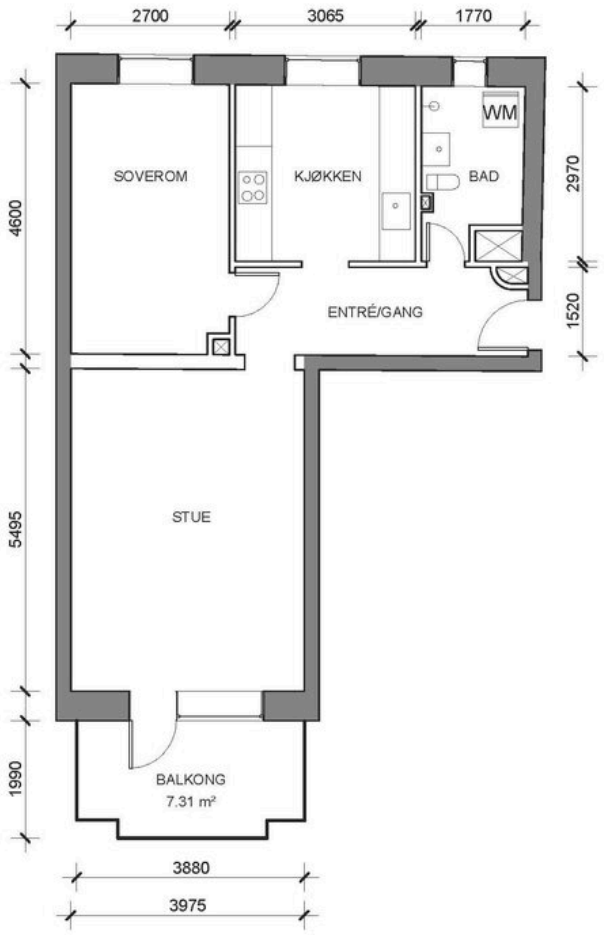
Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Martin Skatvedts vei 12! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på Kalbakken. Her bor du godt med kort vei til både t-bane, buss, treningssentre, samt det aller meste du trenger i hverdagen av forretninger. I tillegg er det nærhet til marka med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Romslig 2-roms med god planløsning
Sydvendt balkong med gode solforhold
Separat kjøkken
Store vindusflater og tidsriktige fargevalg
Mulighet for parkeringsleie*
Tre tilhørende boder
Perfekt førstegangskjøp
Ingen dok.avgift
Veldrevet borettslag
Kort vei til marka
Nærhet til offentlig kommunikasjon

Velkommen til visning!

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm





Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
4	Q126031387	1 : 100	Martin Skatvedts Vei 12

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	11.03.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.



Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys.



Leiligheten holder en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk.

Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på 8 kvm.


ART GRAPHIQUE




Her kan man ha hyggelige stunder med familie og venner!









Pent kjøkken separat fra stue - perfekt for den kokkeglade!





Kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask- og skyllekum.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn.




MAHOGANY





Lyst, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme.

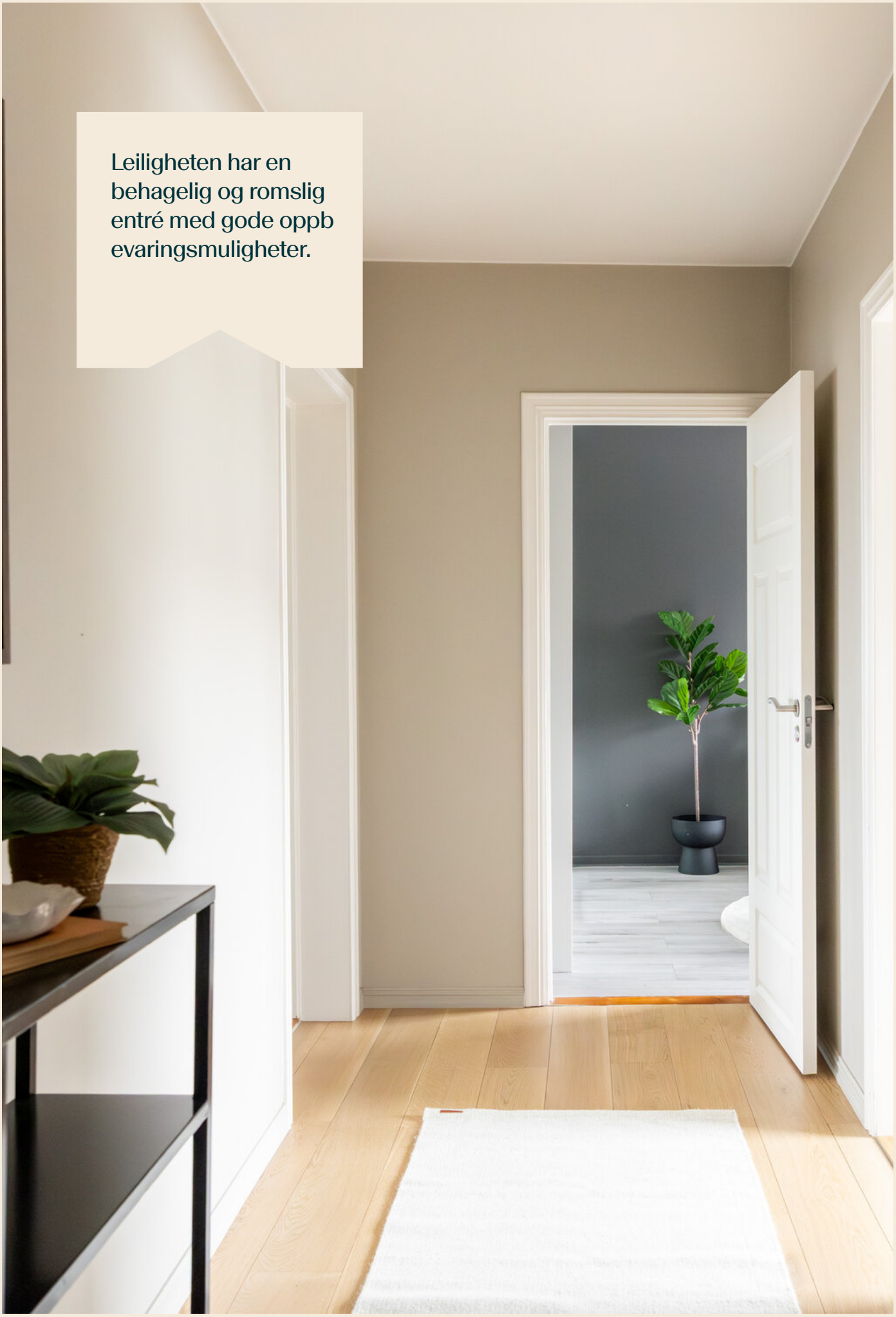




Badet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med kabinettdører.

Videre er det opplegg for vaskemaskin.




Leiligheten har en behagelig og romslig entré med gode oppb evaringsmuligheter.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0002/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Martin Skatvedts vei 12, 0950 OSLO
Gnr 91, bnr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 232 i Bjerkehaugen Borettslag, org.nr. 948180456

Selger
Ingrid Kirkeengen Skrindsrud

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
222 877,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 122 877,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 132 663,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 142 163,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 70 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré, soverom, bad, kjøkken, og stue.
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 8 kvm. Sydvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer 3 boder:
Bod 1: Loft med skråtak 3,9 m2 BRA-e, og 5,1 m2 ALH.
Bod 2: Kjeller 2,8 m2 BRA-e.
Bod 3: Kjeller 3,6 m2 BRA-e.

Denne boligen har Romly verifisert areal. Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Innhold
Velkommen til Martin Skatvedts vei 12 - En flott 2-roms leilighet med balkong og attraktiv beliggenhet på Kalbakken.

ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en romslig, lys entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

LYS OG ROMSLIG STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue og spiseplass. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Planløsningen åpner opp for flere mulig møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en lys fargetone. Et flott utgangspunkt for å innrede med egne møbler og skape ditt drømmehjem. Legg også merke til den flotte peisovnen - denne vil varme godt og lenge på kalde vinterdager!

Fra stuen er det videre utgang til en sydvendt balkong på 8 kvm, med plass til sittegruppe og beplantning. Med sine gode solforhold er dette et utmerket sted å nyte solrike dager. Her sitter du usjenert og kan nyte frodig og grønt utsyn!

KJØKKENLØSNING:
Pent kjøkken separat fra stue med kjøkkeninnredning bestående av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask- og skyllekum. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med godt med skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Frittstående vaskemaskin og kjøleskap medfølger også handelen. Kullfilterventilator over kokeplass.

SOVEROM:
Soverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Det er god plass til oppbevaring i praktisk og pent skyvedørsgarderobe.

BADEROM:
Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger, gulv og montert downlights i himling med malte plater. Badet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med kabinettdører. Vaskemaskin medfølger handelen.

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags energiglass, produsert i 2012.
Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2012.
Varmtvannstank: Varmtvannsbereder i kjøkkenskap. Mangler waterguard.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via lufteluke i vegg.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedfyring.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Pipe og ildsted > Eier opplyser at det ble satt inn ny vedovn i stuen ved innflytting i 2022. Dette ble gjort som egeninnsats.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon > Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank > Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtrom > Overflater Gulv > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Det er registrert fuktsvelle på sideplatene til innredningen.
- Våtrom > Ventilasjon > NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Leiligheten er ferdig vasket til visning og blir ikke ytterligere vasket før overtakelse.

Parkering
*Borettslaget har 113 parkeringsplasser til leie, med ladeinfrastruktur på de fleste. Bestilling av ladepakker gjøres via egen avtale, og mer informasjon finnes på Vibbo. Parkeringsleie betales som et fast månedlig beløp sammen med felleskostnadene. Kontakt styret for leie av plass.

Det finnes også 10 selveiergarasjer, som administreres gjennom et garasjelag i borettslaget. Bjerkehaugen Garasjelag. Kontakt Robert Nordstrøm på robert.nordstrom@honeywell.com for ytterligere

informasjon.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 1954. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Rett etter overtakelse ble det satt inn ny vedovn opplyser eier. Baderommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004 og fuget om på nytt i 2020 av en tidligere eier. Informasjon hentet fra borettslaget og tidligere Finn annonse.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Beskriv: Fra 1. mars økes den delen av husleien som er felleskostnader med 3,1%. Alle øvrige poster på den månedlige husleien blir som den er. Foreløpig er den ikke endret.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Gulv med terrassefliser av kompositttmateriale. Rekkverk med
aluminiumsstolper og platefelter. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,13 m.

Boligblokk bygget i 1954. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av murverk/betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og malt samt kledd med noe liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Samt frittstående kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 398,- pr. mnd.
Inkluderer: Balkongtillegg 550,-
Telia 477,-
Felleskostnader 3 371,-

Posten "felleskostnadene" inkluderer blant annet drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 916 622,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 666 489,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Levert av Telia.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 232 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Bjerkehaugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948180456, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

KONTAKTINFORMASJON
Informasjon fra styret til beboere skjer gjennom Vibbo, SMS, informasjonsskriv som enten legges i postkassene eller hengt opp på oppslagstavlen i oppgangene. Styret legger i tillegg ut informasjon på Bjerkehaugen borettslags Facebookside. Alle henvendelser til styret sendes til: bjerkehaugen@styrerommet.no eller på Vibbos meldingstjenester.

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

VEDLIKEHOLD
Det er gjennomført kontroll og mindre vedlikeholdsarbeider på diverse boenheter og fellesareal.

RENHOLD
Vask og renhold utføres av vaskefirma etter avtale med styret. Vask av loft og kjeller utføres når det er nødvendig etter oppslag.

VASKERI
Borettslaget har 4 fellesvaskerier som kan benyttes av beboerne gratis. Disse ligger i Nedre Kalbakkvei 1 og Martin Skatvedts vei 7, 16 og 24. Det kreves ikke penger for å bruke vaskeriet. Se borettslagets vedlagte husordensregler punkt 8. for utfyllende informasjon tilknyttet fellesvaskeriene.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING I BORETTSLAGET
Årsmøte 2025 ble det vedtatt følgende:
"Årsmøtet ber styret inngå en Service- og vedlikeholdsavtale med rens av den passive ventilasjonen i Bjerkehaugen boretslag. Styret får fullmakt til å vurdere om det skal innhentes fere tilbud før avtalen inngås. Kostnaden for dette legges på husleien som økes. Styret får også i oppgave å vurdere med faglig råd om hvor ofte en skal gjennomføre denne serviceavtalen."

Styret har fått følgende tilbud for utbedring av fra Aktiv Ventilasjon AS (priser er ekskl. mva.):
- Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv/skit, kr: 895,- pr. boenhet
- Rens/utgraving av stein og støv/skitskit i tillufts-kanaler, kr: 895,- pr boenhet
- Hovedkanaler kontrolleres/renses fra tak kr: 159600,- totalt
- Evt. annet arbeid dere ønsker utført kr: 950,- pr. time

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 222 877,-pr. 02.03.2026

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11428597 6
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,06%
Restsaldo 12 367 590,-
Innfrielsesdato: 01.12.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927014976
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 41 209 801,-
Innfrielsesdato: 30.09.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Forretningsfører opplyser om at de har mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

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

sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 38 170,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 2 513 774,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 2 323 4910,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret forplikter seg omgående til å fjerne dyrets etterlatenskaper fra trappeoppganger, plener, veier og andre fellesområder som tilhører borettslaget.

2. Lufting må ikke foregå på steder som balkonger, lekeplasser, sandkasser eller andre deler av borettslagets felles uteområder.

3. Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring. Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold blir å betrakte som et vesentlig mislighold av leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 93086342

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 31 370 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til på Kalbakken i Oslo med nærhet til offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Martin Skatvedts vei er en enveiskjørt gate uten særlig gjennomgangstrafikk. Fra boligen har du et grønt og hyggelig utsyn mot borettslagets fellesområdet. Av denne grunn oppleves den interne beliggenheten som skjermet og tilbaketrukket. Her vil du trives!

Kun få minutters gange fra leiligheten ligger Joker Kalbakken, som er åpen alle dager. I nærheten finner du også Apotek 1, Haveli Tandoori som er en indisk restaurant med takeaway, en ny restaurant som heter Stop&Go samt dagligvarebutikkene Meny og Rema 1000. I tillegg ligger blant annet Veitvet senter, Linderud senter, Grorud senter og Stovner senter innen rekkevidde. Ved bruk av bil eller kollektiv transport kommer du deg raskt og enkelt til Oslo sentrum hvor du finner alt av hovedstadens fasiliteter.

Nærområdet har flotte turmuligheter og kan by på en rekke aktivitetstilbud med blant annet Kalbakken øvingsfelt (islegges vinterstid), idrettshall, Nordtvedt bad, Fresh Fitness, Bare Trening m.m. Det er gangavstand til Grorud IL idrettsanlegg med flere baner og fine fasiliteter, samt Greibanen (Apalløkka) med kunstgressbane, grusbane og ballbinge. Fine turveier langs Alnaelva som går opp til naturskjønne områder i Lillomarka med Vesletjern og Steinbruvann hvor det er skiløyper og lysløyper med flotte turområder sommer som vinter. Kun 5 minutter fra leiligheten ligger også Nordtvet gård som er et gårdsmiljøsenter med staller og smådyr. Gården er åpen hele året og kan anbefales for både store og små. Ved gården finner du også Nordtvet bad og bibliotek. Det er med andre ord noe for alle og enhver i området.

Det er gode forbindelser med offentlig kommunikasjon i området både via buss, t-bane, tog og flybuss. Bussholdeplassen i Kalbakkveien ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Her går busslinje 31 til og fra Oslo sentrum døgnet rundt. Både Rødtvet og Kalbakken t-banestopp ligger ca. 5 minutter unna. Hvor linje 4 og 5 går med under 20 minutters reisetid til Oslo sentrum. I tillegg stopper flybussen på Rødtvet bussholdeplass. Herfra går det også busser mot Nittedal og Lillestrøm.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Kalbakkstubben 3 min. gange (Linje 25, 68, 126). Kalbakkveien 4 min. gange (Linje 31E, 25, 31, 33). Rødtvet 5 min. gange (Linje 33, 390, 31E, 31, 25, 380).

T-bane: Rødtvet 5 min. gange (Linje 4, 5). Kalbakken 10 min. gange (Linje 4, 5).
Tog: Nyland stasjon 15 min. gange (Linje L1).

Skoler og barnehager
- Utforskeren barnehage (1-6 år) 7 min i gåavstand
- Nordtvet barnehage (3-6 år) 10 min i gåavstand
- Flaen barnehage (1-6 år) 10 min i gåavstand
- Nordtvet skole (1.-7. trinn) ca. 12 min i gåavstand
- Rødtvet skole (1.-7. trinn) ca. 11 min i gåavstand
- Veitvet skole (1.-10. trinn) ca. 15 min
- Apalløkka skole (8.-10. trinn) ca. 22 min
- Groruddalen skole (8.-10. trinn) ca. 24 min
- Bjerke videregående skole ca. 5 min med bil
- Kuben videregående skole ca. 8 min med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.05.1961.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Følgene arbeid er blitt gjort på eiendommen:
- 23.04.2014 - Ferdigattest for fasadeendring og endring av balkonger.
- 21.06.2004 - Ferdigattest for rehabilitering av våtrom.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger,, S-435. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:

Detaljregulering , Trondheimsveien 375
Saksnummer: 2025/06727 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553831
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nytt kvinnefengsel på Bredtveit som tilfredsstiller dagens krav til kriminalomsorg tilpasset 50 høysikkerhetsplasser, en nasjonal forsterket fellesskapsavdeling (NFFA) med 6 plasser, samt behov for 20 overgangsboliger (lavsikkerhet). Dagens fengsel er tilrettelagt til 45 fengselsplasser for kvinner.

Detaljregulering , Kalbakkveien 4 - 6 m.fl.
Saksnummer: 2025/09926 - Plansak
Mottatt sak: 17.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202316398
Status: Under behandling
Hensikt: Kalbakkveien 6 AS foreslår å omregulere Kalbakkveien 4-6 fra byggeområde for kontor, forretning, parkering og bensinstasjon til i hovedsak bolig, forretning og bevertning. På dagens parkeringsplass foreslår planforslaget å etablere ca. 190 boliger i to kvartaler på 4-6 etasjer og et punkthus på 9 etasjer.

Detaljregulering - Kakkelovnskroken 1 og 2
Saksnummer: 2025/04307 - Plansak
Mottatt sak: 04.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202454281
Status: Under behandling
Hensikt: Vår ambisjon er å endre området rundt Rødtvet T-banestasjon til å bli et attraktivt, levende og åpent byområde. I dag oppleves området som delvis industriområde uten nærmiljøtilbud til boligene rundt. Ved å etablere bebyggelse og byrom som inviterer til aktivitet og sosialt liv, ønsker vi å bidra til å transformere Rødtvet og gjøre det til en inkluderende og bærekraftig del av byen. Det ivaretas gjennom torg, basishall og fellesarealer.

Pågående byggesaker i området:

Martin Skatvedts vei 15 - bruksendring loft firemannsbolig
Saksnummer: 2025/10035 - Byggesak
Mottatt sak: 17.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 200810136
Status: Under behandling

Martin Skatvedts vei 27 - bruksendring av kjeller til bolig
Saksnummer: 2025/12961 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556297
Status: Under behandling

Kalbakkfaret 1 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 2025/04362 - Byggesak
Mottatt sak: 05.09.2025
Status: Under behandling

Kalbakkstubben 14 A - oppføring av bolig- og næringsbygg
Saksnummer: 2025/09070 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202105274
Status: Under behandling

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

948180456/232:
05.01.2026 - Dokumentnr: 10710 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for

eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på

hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum - estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 220,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. mars 2026

Megler
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2
Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Martin Skatvedts vei 12

Nabolaget Kaldbakken/Bredtvet - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	14 min 1.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	23 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 3.1 km
Kuben videregående skole	7 min

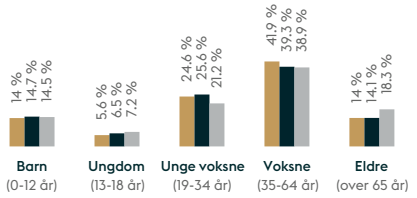
Offentlig transport

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	4 min 0.3 km
Rødtvet Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Nyland stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 11 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Utforskeren barnehage Hus A (1... 45 barn	6 min 0.6 km
Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldbakken/Bredtvet	1 846	1 029
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

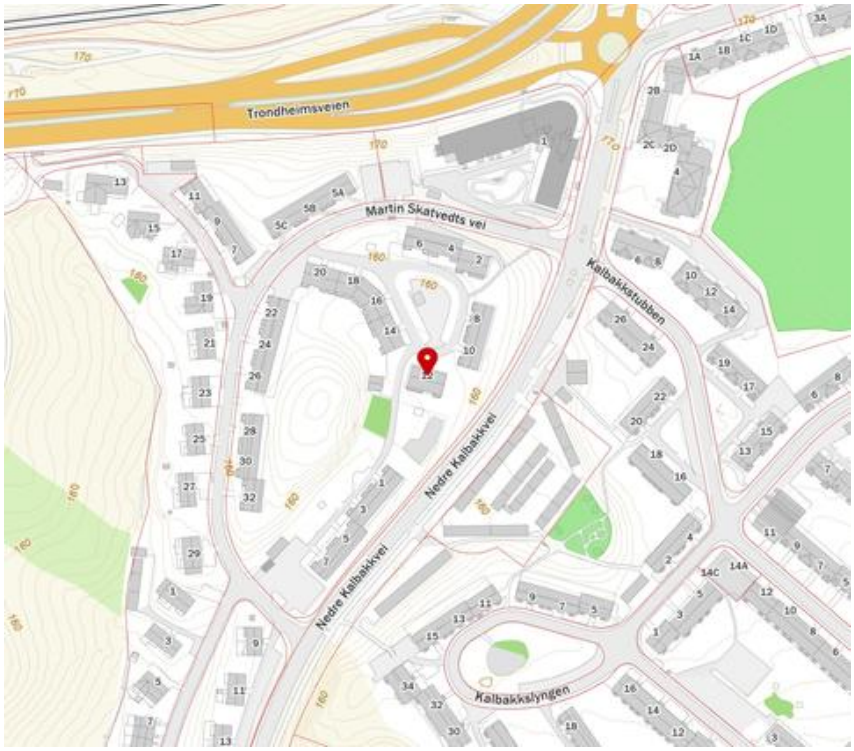
Sport

Bredtvedt videregående	7 min
Kalbakken kunstgressbane	8 min
Fresh Fitness Kalbakken	7 min
SATS Kalbakken	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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 2025

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Martin Skatvedts vei 12, 0950 OSLO

OSLO kommune

gnr. 91, bnr. 37

Andelsnummer 232

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 14.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3170 **Referansenummer:** JU6711

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1954. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

Rett etter overtakelse ble det satt inn ny vedovn opplyser eier. Baderommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2004 og fuget om på nytt i 2020 av en tidligere eier. Informasjon hentet frsa borettslaget og tidligere Finn annonse.

Andelsleilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Gulv med terrassefliser av kompositttmateriale. Rekkverk med aluminiumsstolper og platefelter. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,13 m.

Boligblokk bygget i 1954. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av murverk/betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og malt samt kledd med noe liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malt betong. Vegger med malte overflater. Gulv med 1-stavs parkett og laminat. Takhøyden ble målt i stuen til 2,54 m.

- Noe bruksmerker anses som normalt tatt alder og bruk i betraktning.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med kabinettdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass. Benkebereder i kjøkkenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedfyring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

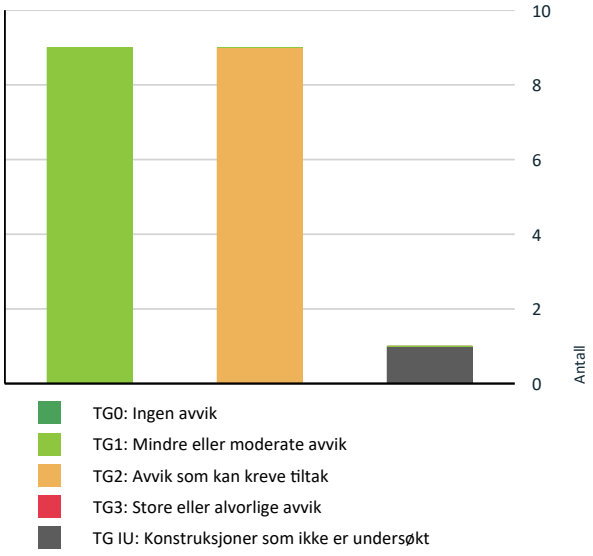
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags energiglass, produsert i 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags energiglass, produsert i 2012.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m². Gulv med terrassefliser av kompositttmateriale. Rekkverk med aluminiumsstolper og platefelter. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,13 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1954. Bygningen er trolig fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført av murverk/betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og malt samt kledd med noe liggende trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Himling med malt betong. Vegger med malte overflater. Gulv med 1-stavs parkett og laminat. Takhøyden ble målt i stuen til 2,54 m.

- Noe bruksmerker anses som normalt tatt alder og bruk i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eier opplyser at det ble satt inn ny vedovn i stuen ved innflytting i 2022. Dette ble gjort som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av pipe og ildsted av kvalifisert fagperson eller brann- og feiervesen for å sikre at installasjonen er utført forskriftsmessig. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for brann eller feil bruk av ildstedet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedfyring.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap med lys og dusjhjørne med kabinettdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med kabinettdører. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fuktsvelle på sideplatene til innredningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør-i-rør-system. Vannledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å kartlegge den faktiske tilstanden på vannledningene, kan dette gjøres ved hjelp av TV-inspeksjon.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Avløpsledningene er kun visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. For å kartlegge den faktiske tilstanden på avløpsledningene, anbefales det å utføre en TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via lufteluke i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i kjøkkenskap. Mangler waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk målt til 1,13 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

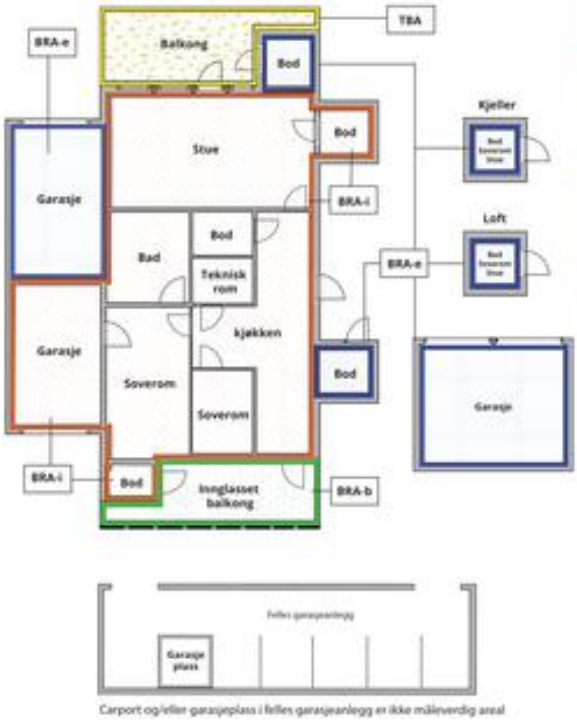
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		4		4		5	9
4. etasje	59			59	8		59
Kjeller		7		7			7
SUM	**59**	**11**			**8**	**5**	**75**
SUM BRA	**70**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4. etasje	Entré, soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Boder	

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt, samt innhukk mot balkong. Leilighetens geometri og sjakter er ikke kontrollert mot original byggetegning grunnet for dårlig oppløsning.

Leiligheten disponerer 3 boder:
Bod 1: Loft med skråtak 3,9 m2 BRA-e, og 5,1 m2 ALH.
Bod 2: Kjeller 2,8 m2 BRA-e.
Bod 3: Kjeller 3,6 m2 BRA-e.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	91	37		0	31353.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Martin Skatvedts vei 12, 0950 Oslo

Hjemmelshaver
Bjerkehaugen Borettslag, org.nr. 948180456

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0403/Bjerkehaugen Borettsalg	948180456	H0403	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS, Org nr. 934 261 585	Ingrid Kirkeengen Skrindsrud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
232	4 100	38 170	*31.12.2025*	224 714	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	93086342			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

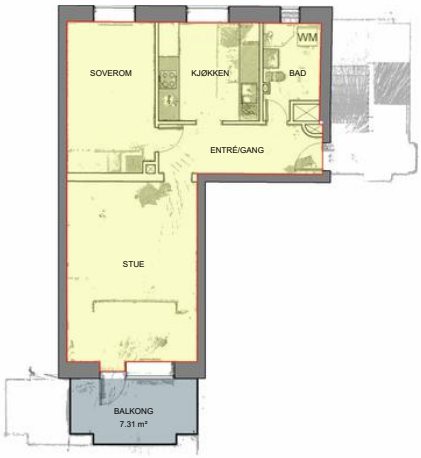
PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



58,52 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

7,31 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
4	Q126031387	1 : 100	Martin Skatvedts Vei 12

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	11.03.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid Kirkeengen Skrindsrud	9578-5998-4-4108147	2026-03-09 11:34:25

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. mars 2026

Oppdragsnummer
20-0002/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Martin Skatvedts vei 12, 0950 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Ingrid Kirkeengen Skrindsrud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. juni 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7883468/3
Forsikret i: Eika

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er bestilt. Pr 09.03.26 ikke mottatt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppført areal i tidligere salgsoppgave fra da jeg kjøpte. Har ikke lengre tilgang til portal der denne ble delt.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Fra 1. mars økes den delen av husleien som er felleskostnader med 3,1%. Alle øvrige poster på den månedlige husleien blir som den er. Foreløpig er den ikke endret.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0002/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ingrid Kirkeengen Skrindsrud	**2026-03-09**

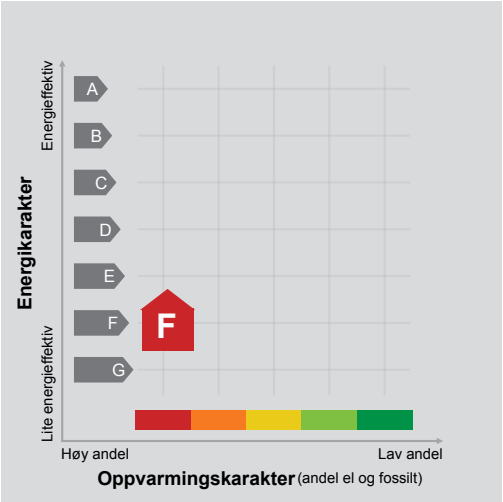
Identifikasjon

Ingrid Kirkeengen Skrindsrud

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Martin Skatvedts vei 12
Postnummer	0950
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80228341
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-199081
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Martin Skatvedts vei 12	80228341	H0403	0	0	232

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	58 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	138 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	226,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,56 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	72 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,26

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.4.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	127,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	195,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 234 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	247,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 026 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	247,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 234 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 422 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	2 812 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 234 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	91,9 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0002/26 . Vår ref.: 0087-1-458 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948180456
Andelseier:	Skrinsrud, Ingrid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	458
Adresse:	Martin Skatvedts Vei 12, 0950 OSLO
Andelsnummer:	232
Gnr.	91
Bnr.	37

Borettsinnskudd: Kr. 4 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93086342.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret kan kontaktes på bjerkehaugen@styrerommet.no eller via meldingstjenesten på Vibbo. Borettslaget har 113 parkeringsplasser. Infrastruktur lading på de fleste parkeringsplassene. Det tegnes egen avtale for bestilling av ladepakker, informasjon om dette finnes på Vibbo. Det betales et fast beløp pr måned for parkeringsplassen som betales sammen med felleskostnadene. Kontakt styret for leie av parkeringsplass. Merk at denne må sies opp skriftlig, også ved flytting. Dette er selgers eget ansvar, det er 1 - èn måneds oppsigelsestid som løper fra den 1. i måneden. Det påløper eierskiftegebyr etter gjeldende satser hos OBOS ved overføring av parkeringsplasser. NB! Parkeringsplass må sies opp separat på epost til styret ved salg av leiligheten. Det finnes også 10 selveiergarasjer som administreres gjennom et garasjelag i borettslaget, Bjerkehaugen Garasjelag. Kontakt Robert Nordstrøm e-post: im.robert12@hotmail.com Bestillingslapp for skilt til postkasse fås ved henvendelse til styret Ved bruk av bygningsforsikringen i saker der ansvaret ligger innenfor andelseierens vedlikeholdsplikt, vil andelseier bli pålagt å betale egenandel. Dette er gjeldende praksis i borettslaget og informasjon om dette kommer i årsberetningen hvert år. Gratis fellesvaskeri i Nedre Kalbakkvei 1 og Martin Skatvedts vei 7, 16 og 24. Borettslaget har kabel-tv/internett via Telia. Beboere er selv ansvarlige for uthenting og å levering av utstyret når de flytter inn/ut. Utstyret hentes ved utsalgssteder Telia har avtale med, info finnes på Telias hjemmesider eller ved å kontakte de. Borettslaget har tilrettelagt for uteaktiviteter for barn med egen lekeplass. Borettslaget har egen ansatt driftsleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11428597 6
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,06%
Restsaldo	12 367 590,00
Innfrielsesdato:	01.12.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927014976
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	41 209 801,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 398,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongtillegg	550,00	
Telia	477,00	
Felleskostnader	3 371,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 117,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 091,-
Annen formue:	38 170,-
Gjeld:	224 714,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11428597 6
Restsaldo:	51 615,75
Kapitalkostnader:	1 576,45
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927014976
Restsaldo:	171 261,38
Kapitalkostnader:	3 678,37
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 222 877,13,- pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 87
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 21:00 og lukker 11. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/87

Det holdes også et frivillig møte 5. mai kl. 18:00 , Grorud Samfunnshus, sal 2.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter §8.1
7. Vedlikehold av ventilasjonskanaler
8. Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører
9. Rullering av styret for økt beboerengasjement
10. Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører
11. Innglassing av balkonger
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Steinar Adelsten Andersen og Targjerd Synnøve Andersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0087 Bjerkehaugen Borettslag.pdf
2. 87 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

Sak 6

Endring av vedtekter §8.1

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker en diskusjon om hvem som er valgbar, gitt det i en situasjon oppstår konflikt mellom andelseiere og samboer/ektefelle, samt hva samboer begrepet egentlig innebærer.

Bakgrunn:

I andre borettslag har det oppstått noen situasjoner som gjør at styret ønsker å ta opp denne saken. I våre vedtekter punkt 8-1Styret (1) står det at «styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller dets ektefelle, samboer eller barn som bor i borettslaget». Dette kan gi rom for en utfordring ved samlivsbrudd og hvilken definisjon av samboer skal en bruke her. Er en samboer en venn som bor der eller må en være registert samboer og er det da riktig at den kan sitte i styret? Styret ønsker en diskusjon om dette og å ha klare vedtekter rundt dette slik at det er ingen tvil om formålet med vedtekten.

Styret foreslår derfor å slette ektefell og samboer fra vedtekten slik at den nye vedtekten blir som følger: «styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller dets barn som bor i borettslaget».

Styrets innstilling

Årsmøte vedtar den nye vedtekten

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar den nye vedtekten

Sak 7

Vedlikehold av ventilasjonskanaler

Forslag fremmet av:
Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Behov for bedre oppfølging og vedlikehold av ventilasjonssystemet.

Bakgrunn:

God ventilasjon er avgjørende for beboernes helse og komfort. Manglende vedlikehold kan føre til dårlig inneklima, økt energiforbruk og mulig skade på bygningsmassen. Det har blitt avdekket feil på ventilasjonsanlegget i enkelte boenheter, og en pågående utredning har vist tette kanaler. Dette kan ha påvirket både inneklima og energieffektivitet i borettslaget. Det er uklart hvorfor nødvendig vedlikehold ikke har blitt gjennomført tidligere, og hvem som har hatt ansvaret for oppfølging.

Forslag til vedtak:

1. Det skal iverksettes nødvendige tiltak for å utbedre tette kanaler og forebygge lignende problemer i fremtiden.

2. Styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan for ventilasjonssystemet, inkludert regelmessige kontroller og eventuell rens av kanalene.

Styrets innstilling

Styret har etter forsalg fra beboere engasjert Aktiv Ventilasjon AS til å gjøre en gratis befaring av vårt passive ventilasjonsanlegg. Denne befaringen ga resultat i at de mente det var på høy tid at rens og vedlikehold måtte gjennomføres og fant også stein i enkelte kanaler som blokkerte luftveiene. Dette er til dels store avvik og styret mener at årsmøte bør vedta dette forslaget.

Siden dette var en gratis befaring gis det ikke en full rapport, men et tilbud på utbedring. Dette tilbudet er tilgjengelig på Vibbo.

Borettslaget har gjennom borettslagsloven ansvar for å holde ventilasjonen i orden og styret er derfor veldig glad for at noen beboere har tatt kontakt om dette. Følgende priser er gitt i tilbudet. Priser er ekskl. mva.:

- **Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv/skitt, kr: 895,- pr. boenhet**
- **Rens/utgraving av stein og støv/skittskitt i tillufts-kanaler, kr: 895,- pr boenhet**
- **Hovedkanaler kontrolleres/renses fra tak kr: 159600,- totalt**

• *) **Evt. annet arbeid dere ønsker utført** **kr: 950,- pr. time**

I prisen er det også inkludert:

• Vi melder fra til alle beboere med dato og tidspunkt for rens. Dette henger vi på dørene til hver enkelt leilighet, uken før arbeidet starter. Alle får tildelt en tid hver som vi må ha tilgang til leiligheten, så ingen trenger være hjemme hele dagen. Ved evt spørsmål fra beboere har vi tlf nr til kontoret på varslingslappen.

• Rapport pr. boenhet

Det vil etter rens bli overlevert rapport til styret på ferdig utført rens, med representative bilder før og etter. Rapporten vil også avdekke status på feilmontert kjøkkenvifte og ellers andre punkter Styret ønsker dokumentert.

I tilbudet skriver Aktiv Ventilasjon AS følgende:

Ut fra mengder og tetthet i ventilasjonskanalene gjør vi dere oppmerksom på at det kan være direkte helsefarlig og skadelig for inne klimaet. Man må heller ikke glemme at det kan utgjøre en brannfare hvis det er koplet vifter til kanalene.

I forskrift om brannforebygging §9 står det at eier av byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverk mot brann. Støvfullt ventilasjonsanlegg/-kanaler kan være med å spre en brann. Eierseksjonsloven § 33 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. og eierseksjonsloven § 34 - Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold. Renere og sunnere inneklima (Norges Astma- og Allergiforbund anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (naaf.no), samt reduserte fyringsutgifter og redusering av radon.

Vi oppholder oss store deler av dagen innendørs, og derfor må lufttilførsel og avtrekk fungere optimalt for å opprettholde en god balanse og gi gode vilkår for generelt opphold i leilighetene. Under luftgjennomstrømning i ventiler og kanaler avsettes forurensede partikler kontinuerlig. Her nevnes kjemikalier, bakterier, husstøvmidd og soppsporer i anlegget.

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret inngå en Service- og vedlikeholdsavtale med rens av den passive ventilasjonen i Bjerkehaugen borettslag. Styret får fullmakt til å vurdere om det skal innhentes flere tilbud før avtalen inngås. Kostnaden for dette legges på husleien som økes. Styret får også i oppgave å vurdere med faglig råd om hvor ofte en skal gjennomføre denne serviceavtalen.

Sak 8

Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører

Forslag fremmet av:
Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status og videre fremdrift for utskifting av inngangsdører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon.

Bakgrunn:

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at borettslaget skulle utrede bytte av inngangsdører til boenhetene for å forbedre brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon. Det ble informert om at en befaring skulle gjennomføres sommeren 2024, men per dags dato har vi ikke mottatt noen oppdatering om dette.

Forslag til vedtak:

1. Styret bør gi en oppdatert redegjørelse til beboerne om status for saken og videre fremdrift.

2. Dersom befaringen ikke er gjennomført, bør styret sette en ny frist for gjennomføring og informere beboerne om denne.

3. Styret skal utarbeide en fremdriftsplan for videre utredning og eventuell utskiftning av inngangsdørene, inkludert kostnadsoverslag og mulige finansieringsalternativer.

Styrets innstilling

Styret har innhentet brannteknisk dokumentasjon rundt dette med dører og konklusjonen er at det ikke er behov for å bytte dører med bakgrunn i gjeldende brannforskrifter for vårt borettslag.

Videre er det ingen tvil om at bytte av samtlige dører vil gi bedre lyd- og varmeisolasjon. Det er også nye moderne dører en kan anskaffe som også gir økt brannsikkerhet. Styret er derfor enig i at et bytte av dører vil bedre dette og skulle ønske at dette kunne gjøres innen rimelig tid.

Når styret likevel foreslår for årsmøte å avvise denne saken så går det på ansvarsområde og økonomi. Det er andre oppgaver som per i dag er viktigere å få gjennomført i borettslagets regi og styret mener derfor at denne saken må komme lengre bak i køen. Det er også flere beboere som allerede har gjort denne investeringen og styret mener at dette fint kan gjøres av den enkelte som ønsker dette.

Om få år kan det være behov for bytte av tak på samtlige blokker og da bør en ha spart opp penger til dette og derfor mener styret at borettslaget ikke skal sette inngangsdører på dagsorden nå, men at egen inngangsdør kan prioriteres av den enkelte andelseier hvis ønskelig.

Forslag til vedtak

Saken avvises

Sak 9

Rullering av styret for økt beboerengasjement

Forslag fremmet av:

Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om rullering av styret for å sikre bredere engasjement blant beboerne.

Bakgrunn:

Et velfungerende borettslag er avhengig av engasjement fra beboerne. For å sikre at flere får mulighet til å bidra aktivt, kan det være hensiktsmessig å innføre en ordning for rullering av styremedlemmer. Dette vil kunne gi nye perspektiver, bidra til bedre oppfølging av saker og fordele ansvaret jevnere.

Forslag til vedtak:

1. Styret utreder muligheten for å innføre en ordning for rullering av styremedlemmer.

2. Det vurderes tiltak for å engasjere flere beboere i styrearbeid, for eksempel gjennom informasjonsmøter eller vervingsstrategier.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i dette forslaget og ønsker alle tiltak som vil sikre bredere engasjement blant beboerne og at flere får mulighet til å bidra aktivt. I fjor ble det gjort vedtak om miljøutvalg, utredning av bad og oppgradering av lekeplassen som skulle gjøres av beboere som meldte seg frivillig. Dessverre har ingen av disse arbeidene kommet i gang så styret er skeptisk til at «tvinger» folk til å gå inn i styret i forbindelse med en rullering. Velferdskomitéen prøvde også å arrangere sommertreff, men måtte avlyses.

Styret mener det er både bra og viktig at det kommer inn nye folk i styret, men på fjorårets årsmøte vedtok årsmøte at det skulle være mulig å gå ned på antall styremedlemmer. Jobben i styret kan til tider være krevende både på tid og kunnskap og derfor bør årsmøte alltid gjøre en vurdering av hvem som bør sitte i styret. Styret tror at andre fora er mer egnet for rullering eller å skape aktivt engasjement og bomiljø.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 10

Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører

Forslag fremmet av:
Bendik Austnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status og videre fremdrift for utskifting av inngangsdører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon.

Mange entrèdører i borettslaget bærer fargen «Gabon», en farge som etterligner treverk. Denne og andre lignende farger er ikke lenger standardfarger hos dørleverandører, og må derfor spesialbestilles. Dette medfører ekstra kostnader for den enkelte beboer som har behov for å skifte dør, eventuelt også

for borettslaget som helhet dersom det på et tidspunkt besluttes felles utskiftinger. Dessuten vil slike treetterlignende fargetyper i større grad enn mer nøytrale fargetyper påvirke den enkelte leilighets interiør.

I borettslaget er det i dag vanlig at nye dører byttes til denne fargen (gabon), men det er ikke et fastlagt krav om dette. Samtidig er det flere dører i borettslaget som avviker fra dette. For å tydeliggjøre for samtlige beboere hvilke krav som gjelder, samtidig som vi legger til rette for økonomisk fornuftige og bærekraftige valg, og tar hensyn til den enkelte beboers ønske til utforming av egen eiendom, ønsker jeg å fremme følgende forslag om krav til form og farge på entrèdører som byttes fremover:

Forslag til vedtak:

1. Nøytral utforming i slett hvit overflate, typisk i henhold til produsentens standard utførelse.

2. Eksisterende utforming i gabon kan også videreføres.

Styrets innstilling

Styret er enig i dette og innstiller på at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Saken vedtas

Sak 11

Innglassing av balkonger

Forslag fremmet av:
Årsmøte 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak:

Årsmøte vedtok i 2024 at styret skulle undersøke om muligheten for innglassing av balkongene.

Bakgrunn:

Det ble på årsmøte i 2024 uttrykt ønske om å undersøke muligheten for innglassing av balkonger. Styret tok deretter kontakt med ulike firma og fikk til slutt noen til å gjennomføre denne befaringen gratis. Lumon Norge AS gjorde noen undersøkelser og ga tilbud på innglassing av alle balkonger.

I tillegg engasjert borettslaget en kontroll av brannsikkerheten i borettslaget og de var ganske klare i sin tilbakemelding på at det var uklokt å innglasse balkongene med tanke på brannsikkerhet og frarådet borettslaget i å gjøre dette.

Prisen som Lumon ga ligger mellom 53.000-56.000 kroner per balkongen (prisen varierer pga. størrelse på balkong). I tillegg kommer mvh. Samlet beløp med moms vil da komme på mellom 15.000.000 og 16.000.000

Styret mener at en skal både lytte til det brannteknisk og at prisen er så høy at dette må komme enda lengre bak i rekken av tiltak. Det er klart at en innglassing kan virke positivt inn på verdien av leil., men denne kosten blir for høy og er som nevnt ikke anbefalt.

Skulle årsmøte vedta dette må en også søke fasadeendring som vil ha noe kost, men tar nok mest tid.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte å avvise saken

Forslag til vedtak

Årsmøte avviser å gå videre med prosessen om å innglasse balkongene.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irene Vabe
- Marie Vene
- Odd Arne Strand

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Barbara Mitrevska

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øygunn Slettedal

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Rakel Hagen
- Targjerd-Synnøve Andersen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Marie Vene

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan Søgaard Olsen

Styrets årsrapport

Bjerkehaugen borettslag 2024

Styrets arbeid

Styret har i 2024 gjennomført:

1 fysisk Generalforsamling.

7 styremøter

42 styresaker er behandlet.

Nye regler/avtale for leie av velferdsrommet gjelder også for 2024. Styret arrangerte julebord for ansatt, velferdskomiteen og andre hjelpere. På vegne av beboerne ønsker styret å benytte anledningen til å takke for innsatsen i året som har gått.

Styret bestiller postkasseskilt, slik at alle beboere har samme utforming. Alle nye beboere får postkasseskilt gratis ved innflytting. Ved endringer blir dette fakturert direkte til beboer.

I 2024 har det vært noen som har flyttet fra borettslaget og nye som har flyttet inn. Styret har godkjent alle nye kjøpere og ønsker de varmt velkommen til borettslaget.

Flere har ønsket seg fast parkeringsplass og noen områder er fullbooket, mens det er ledig andre steder. Styret har håndhevet regelen om at det er kun én plass per boenhet og en må ha bil for å kunne ha en plass.

Endring av felleskostnader

Obos anbefalte 13-15% økning i felleskostnadene for 2024, men styret besluttet å finne kostnader de kunne kutte ned på og reforhandle avtaler. I tillegg vedtok årsmøte å vente noe lengre med ulike vedlikeholdsoppgaver som var tidligere vedtatt gjennomført. Med bakgrunn i dette vedtok styret 10% økning.

Forsikring

I slutten av 2024 ble det fremforhandlet en ny og bedre forsikringsavtale med god besparelse.

Varmekabler er tatt ut av forsikringen pga foreldelse. Varmtvannsbereder som er eldre enn 20 år blir belastet med dobbel egenandel ved skade.

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige forsikring (polisenummer 86783204). Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller epost forsikring@obos.no.

Kabel-Tv

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette, kan du ringe Telia på telefon 92405050 eller besøke deres nettside www.telia.no. Du finner mye informasjon på Min Side.

Styret tar en vurdering vedrørende kabel-tv leverandør når bindingstiden med Telia er ute.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut. Det er etablert ladeinfrastruktur på de fleste parkeringsplasser i borettslaget. Parkeringsplasser leies ut etter ventelisteprinsippet. Det er pt flere ledige parkeringsplasser i borettslaget.

Oppsigelse av parkeringsplass må sies opp skriftlig.

Ønsker du mer informasjon om parkering sjekk ut Vibbo.

Representasjon

Bjerkehaugen borettslag er andelseier i Grorud Samfunnshus. Dette gir alle beboere rabatt i forbindelse med leie av lokaler på samfunnshuset. Ved leie oppgi at en er beboer i Bjerkehaugen og du vil få en rabatt på leien. I 2024 har borettslaget hatt styreleder i styret i Grorud samfunnshus.

Informasjon til/fra beboere

Informasjon fra styret til beboere har skjedd gjennom Vibbo, SMS og et informasjonsbrev som ble lagt i alle postkasser før jul.

ALLE henvendelser til styret sendes til: bjerkehaugen@styrerommet.no, på Vibbos meldingstjenester eller i postkassen inne i gangen i Martin Skatvedts vei 28.

Vibbo

Styret legger ut all nyttig info på Vibbo. Inne på denne appen finnes en side «Temaer». Her legges all fast informasjon om Bjerkehaugen borettslag og styret legger til nye temaer etter behov. Per dags dato ligger temaene: Markiser, garasje, parkering, årsmøte, Grorud Samfunnshus, Tv og Internett, forsikring, skadedyr, vaskeri og utleielokaler.

I tillegg kan alle finne vedtekter og husordensregler, årsoppgave, finansinformasjon og informasjon om egen bolig.

Klager

Det har vært noen klager i borettslaget i 2024 og sakene handler i all hovedsak om forstyrrende lydnivå fra naboer. Styret har i hovedsak brukt SMS og i konkrete saker bedt Obos om å sende skriftlig klage til aktuelle beboer. Styret jobber tett sammen med OBOS hvis det oppstår større utfordringer og konflikter. Felles for sakene er at det er tidkrevende og at en gjør de riktige grepene slik at det blir et best mulig resultat for borettslaget.

Styret er avhengig av at alle respekterer husordensreglene og viser hensyn, både når man oppholder seg inne og ute i borettslaget. Det er også viktig at andelseiere informerer evt. leietakere om husordensreglene. Det har blitt en trend at flere jobber hjemmefra og man har større behov for god arbeidsro.

Uteområdet og søppel

Styret har et stort uteområde og styret har begynt å jobbe med en langsiktig plan for en oppgradering av uteområdet vårt.

I forbindelse med vårrengjøringen ble det bestilt komprimatorbil som beboere fylte opp

Det er 4 søppelstasjoner i borettslaget hvorav en også har avfall til glass og metall (plassert ved Martin Skatvedts vei 5). Styret har minnet alle om å huske å kildesortere matavfall i grønn pose og plast i lilla pose.

Styret har i 2024 fått gjentatte klager på at folk ikke klarer å kaste søppelposene i kontainerne, men mister dette på vei bort til søppelstasjonene. Matrester tiltrekker seg rotter og det har borettslaget tidligere hatt store utfordringer med. Styret har derfor minnet om dette ved gjentatte anledninger.

Papp og papir må deles opp i småbiter før det kastes. Styret har bedt om at alle som skal kaste store mengder papp/papir bruker den store containeren som er plassert ved Martin Skatvedts vei 18.

Alle beboere som røyker har blitt bedt om å ta ekstra ansvar for å ikke kaste sneiper i borettslagets uteområde, dette er spesielt viktig i forhold til at små barn leker i området.

Anskaffelser

Ny tørketrommel ble kjøpt inn til vaskeriet.

Velferdstiltak

Velferden har midler til å bruke til aktiviteter for barn og voksne i borettslaget. Julegrantenning ble gjennomført til store og smås glede. I tillegg ble det invitert til sommerfest, men den ble avlyst pga. liten påmelding.

Andelseierens eget ansvar

Innvendig må beboerne regelmessig sørge for å rense sluk på badet.

Andelseierne er ansvarlig for at det elektriske utstyret og at installasjoner som er i leilighetene blir brukt rett og er i god stand. Selv om sikringsskapene er plassert i fellesarealer er den enkelte beboer pliktig til å påse at sikringsskap er stengt. Endringer i tilknytning til sikringsskapet og elektrisitet skal gjøres i samråd med godkjent elektriker. Samsvarserklæring må fremvises.

Ventiler i vinduer og vegger anbefales står åpne hele året for å unngå mugg og dårlig inneklima.

Dette for å sikre best mulig ventilasjon.

Vinduene i trapperommene skal som hovedregel alltid være lukket. Dersom beboerne ønsker å lufte trapperommene med å åpne vinduene er man samtidig ansvarlig for å lukke disse etterpå.

Gulvvarmen på badet skal alltid stå på, også på sommeren. Dette for å sikre en stabil drift av varmekablene. På sommeren kan de stå på et minimum, men bør være påslått. Brudd kan oppstå dersom disse slås av.

Driftsleder

Styret har en løpende dialog med driftsleder om de arbeidsoppgavene som utføres. Gårdservice har vært vikar for driftsleder under avtalte ferieperioder i 2024.

Vedlikehold

Styret har gjennomført kontroll og mindre vedlikeholdsarbeider på diverse boenheter og fellesareal.

Annet vedlikehold

Styret minner alle beboerne om at fasadene er borettslagets ansvarsområde og at beboerne har et selvstendig ansvar for å følge husordensreglene. Dette gjelder f.eks. ved oppheng av paraboler, markiser o.l. Beboerne skal ta kontakt med styret dersom man er usikker på hva man kan gjøre på fasaden.

De som ønsker å anskaffe markise må ta kontakt for informasjon. Dere finner også informasjon på Vibbo under Temaer

Til generalforsamlingen i Bjerkehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 537 999**	**3 961 175**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 513 774	1 649 661
Tilbakeføring av avskrivning	14	326 220	318 549
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 182 004	-2 363 767
Innsk. øremerk. bankkto		-41 605	-27 619
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**616 385**	**-423 176**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 154 385**	**3 537 999**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 492 238	4 250 797
Kortsiktig gjeld	-337 853	-712 798
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 154 385**	**3 537 999**

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 279 936	11 136 449	12 285 071	12 321 827
Andre inntekter	3	3 044	2 964	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 282 980**	**11 139 413**	**12 285 071**	**12 321 827**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-764 868	-734 452	-722 841	-723 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-326 220	-318 549	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 375	-14 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-268 480	-254 965	-270 000	-284 000
Konsulenthonorar	7	-7 595	-16 775	-15 000	-15 000
Kontingenter		-46 400	-46 400	-46 600	-47 000
Drift og vedlikehold	8	-163 182	-221 581	-335 000	-156 000
Forsikringer		-1 085 340	-1 628 574	-1 595 000	-1 300 000
Kommunale avgifter	9	-2 072 188	-1 754 452	-2 053 000	-2 311 240
Ladekostnader EL-bil		-56 349	-54 180	0	-60 000
Energi/fyring		-157 669	-207 223	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 160 787	-1 125 544	-1 160 340	-1 191 096
Andre driftskostnader	10	-617 613	-594 692	-512 500	-570 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 001 067**	**-7 231 762**	**-7 180 281**	**-7 077 336**
DRIFTSRESULTAT		**5 281 913**	**3 907 651**	**5 104 790**	**5 244 491**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	332 992	257 581	0	100 000
Finanskostnader	12	-3 101 131	-2 515 571	-2 910 000	-3 021 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 768 139**	**-2 257 990**	**-2 910 000**	**-2 921 000**
ÅRSRESULTAT		**2 513 774**	**1 649 661**	**2 194 790**	**2 323 491**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 513 774	1 649 661		

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 666 640	10 666 640
Tomt		1 079 249	1 079 249
Andre varige driftsmidler	14	1 125 133	1 451 353
Aksjer og andeler	15	51	51
Øremerkede bankinnskudd	17	769 497	741 471
Miljøbankkonto, øremerket		421 795	358 564
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 062 365**	**14 297 329**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		355 198	434 678
Andre driftskonti i OBOS-banken		12 080	12 080
Driftskonto OBOS-banken		1 378 324	380 915
Driftskonto OBOS-banken II		7 499	7 499
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 839	24 039
Sparekonto OBOS-banken		2 708 298	3 391 587
SUM OMLØPSMIDLER		**4 492 238**	**4 250 797**
SUM EIENDELER		**18 554 603**	**18 548 126**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 232 * 100		23 200	23 200
Udekket tap		-39 326 094	-41 839 868
SUM EGENKAPITAL		**-39 302 894**	**-41 816 668**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	56 067 274	58 249 278
Borettsinnskudd	19	1 053 000	1 053 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	399 370	349 718
SUM LANGSIKTIG GJELD		**57 519 644**	**59 651 996**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 554	452 072
Skyldige offentlige avgifter	21	58 340	49 359
Påløpte renter		67 140	60 670
Påløpte avdrag		76 974	77 778
Annen kortsiktig gjeld	22	75 844	72 918
SUM KORTSIKTIG GJELD		**337 853**	**712 798**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 554 603**	**18 548 126**

Pantstillelse	23	106 053 000	106 053 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Bjerkehaugen Borettslag

Johan Søgaard Olsen Barbara Mitrevska Irene Vabe

David Gulstad

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 439 032
Balkong	1 537 800
Kabel-TV	1 160 340
Parkeringsleie	158 880
Leie	54 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 350 256**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-41 460
Parkering	-17 280
Balkongtillegg	-6 600
Telia	-4 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 279 936**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tomteleie garasje	3 044
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 044**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-531 568
Påløpte feriepenger	-75 844
Fri bolig	-25 584
Naturalytelser speilkonto	25 584
Arbeidsgiveravgift	-127 904
Pensjonskostnader innskudd	-14 031
AFP-pensjon	-96
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-623
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Arbeidsklær	-12 303
SUM PERSONALKOSTNADER	**-764 868**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 815, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 595
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 595**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-97 754
Drift/vedlikehold elektro	-36 418
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 905
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 104
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-163 182**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 426 333
Feieavgift	-30 736
Renovasjonsavgift	-615 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 072 188**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-65 659
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 523
Driftsmateriell	-49 840
Renhold ved firmaer	-341 648
Andre fremmede tjenester	-8 032
Trykksaker	-788
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 815
Andre kontorkostnader	-2 291
Porto	-1 000
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 962
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 733
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-27 366
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-617 613**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 686
Renter av sparekonto i OBOS-banken	158 316
Kundeutbytte fra Gjensidige	166 990
SUM FINANSINNTEKTER	**332 992**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-2 459 773
Renter og gebyr på lån Husbanken	-641 182
Renter på leverandørgjeld	-176
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 101 131**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1954	9 510 900
Oppskrevet 1972	1 228 740
Korrigering	-73 000
SUM BYGNINGER	**10 666 640**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.91/bnr.37
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 134.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2006	54 250	
Avskrevet tidligere	-54 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2006	49 750	
Avskrevet tidligere	-49 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor M.F. m.utstyr		
Tilgang 1996	295 895	
Avskrevet tidligere	-295 894	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 5		
Tilgang 1999	197 068	
Avskrevet tidligere	-197 067	
Avskrevet i år	-1	
		0

Tørketrommel		
Tilgang 2017	49 182	
Avskrevet tidligere	-30 738	
Avskrevet i år	-18 443	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	74 713	
Tilgang 2014	85 763	
Tilgang 2015	41 459	
Tilgang 2017	47 736	
Avskrevet tidligere	-234 154	
Avskrevet i år	-15 516	
		0
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	1 485 725	
Avskrevet tidligere	-668 576	
Avskrevet i år	-148 573	
		668 576
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	89 640	
Tilgang 2017	143 239	
Avskrevet tidligere	-153 466	
Avskrevet i år	-23 288	
		56 125
Parkeringsplasser		
Tilgang 2001	60 260	
		60 260
Sykkelbod		
Tilgang 2022	566 952	
Avskrevet tidligere	-113 390	
Avskrevet i år	-113 390	
		340 171
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	46 719	
Avskrevet tidligere	-39 711	
Avskrevet i år	-7 007	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 125 133**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-326 220**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.
Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden,
det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende:	Balanseført verdi
Grorud Samfunnshus	51	1	51

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2012	-65 010 000	
Nedbetalt tidligere	21 221 105	
Nedbetalt i år	1 248 600	
		-42 540 295
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2005	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 539 617	
Nedbetalt i år	933 404	
		-13 526 979
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-56 067 274**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-1 053 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 053 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-399 370
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-399 370**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-30 839
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 501
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-58 340**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-75 844
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-75 844**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 053 000
Pantelån	56 067 274
Påløpte avdrag	76 974
TOTALT	**57 197 248**

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

Bygninger	10 666 640
Tomt	1 079 249
TOTALT	**11 745 889**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 87 **Selskapsnavn:** BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Steinar Adelsten Andersen og Targjerd Synnøve Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekter §8.1

Årsmøte vedtar den nye vedtekten

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedlikehold av ventilasjonskanaler

Årsmøtet ber styret inngå en Service- og vedlikeholdsavtale med rens av den passive ventilasjonen i Bjerkehaugen borettslag. Styret får fullmakt til å vurdere om det skal innhentes flere tilbud før avtalen inngås. Kostnaden for dette legges på husleien som økes. Styret får også i oppgave å vurdere med faglig råd om hvor ofte en skal gjennomføre denne serviceavtalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører

Saken avvises

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Rullering av styret for økt beboerengasjement

Forslaget avvises.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører

Saken vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Innglassing av balkonger

Årsmøte avviser å gå videre med prosessen om å innglasse balkongene.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Irene Vabe
- ☐ Marie Vene
- ☐ Odd Arne Strand

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Barbara Mitrevska

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Øygunn Slettedal

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ Rakel Hagen
- ☐ Targjerd-Synnøve Andersen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Marie Vene

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Johan Søgaard Olsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948180456
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 18:00 til 9. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 91.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Kirkhorn er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Steinar Adelsten Andersen og Targjerd Synnøve Andersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **59**
Antall stemmer mot saken: **3**
Antall blanke stemmer: **29**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra beboermøtet: Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **35**
Antall stemmer for vedtak 2: **27**
Antall blanke stemmer: **29**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtekter §8.1

Fremmet av: Styret

Styret ønsker en diskusjon om hvem som er valgbar, gitt det i en situasjon oppstår konflikt mellom andelseiere og samboer/ektefelle, samt hva samboer begrepet egentlig innebærer.

Bakgrunn:

I andre borettslag har det oppstått noen situasjoner som gjør at styret ønsker å ta opp denne saken. I våre vedtekter punkt 8-1Styret (1) står det at «styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller dets ektefelle, samboer eller barn som bor i borettslaget». Dette kan gi rom for en utfordring ved samlivsbrudd

og hvilken definisjon av samboer skal en bruke her. Er en samboer en venn som bor der eller må en være registert samboer og er det da riktig at den kan sitte i styret? Styret ønsker en diskusjon om dette og å ha klare vedtekter rundt dette slik at det er ingen tvil om formålet med vedtekten.

Styret foreslår derfor å slette ektefell og samboer fra vedtekten slik at den nye vedtekten blir som følger: «styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller dets barn som bor i borettslaget».

Styrets innstilling
Årsmøte vedtar den nye vedtekten

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte vedtar den nye vedtekten
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Vedlikehold av ventilasjonskanaler

Fremmet av: Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Behov for bedre oppfølging og vedlikehold av ventilasjonssystemet.

Bakgrunn:

God ventilasjon er avgjørende for beboernes helse og komfort. Manglende vedlikehold kan føre til dårlig inneklima, økt energiforbruk og mulig skade på bygningsmassen. Det har blitt avdekket feil på ventilasjonsanlegget i enkelte boenheter, og en pågående utredning har vist tette kanaler. Dette kan ha påvirket både inneklima og energieffektivitet i borettslaget. Det er uklart hvorfor nødvendig vedlikehold ikke har blitt gjennomført tidligere, og hvem som har hatt ansvaret for oppfølging.

Forslag til vedtak:

1.Det skal iverksettes nødvendige tiltak for å utbedre tette kanaler og forebygge lignende problemer i fremtiden.

2.Styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan for ventilasjonssystemet, inkludert regelmessige kontroller og eventuell rens av kanalene.

Styrets innstilling
Styret har etter forsalg fra beboere engasjert Aktiv Ventilasjon AS til å gjøre en gratis befaring av vårt passive ventilasjonsanlegg. Denne befaringen ga resultat i at de mente det var på høy tid at rens og vedlikehold måtte gjennomføres og fant også stein i enkelte kanaler som blokkerte luftveiene. Dette er til dels store avvik og styret mener at årsmøte bør vedta dette forslaget.

Siden dette var en gratis befaring gis det ikke en full rapport, men et tilbud på utbedring. Dette tilbudet er tilgjengelig på Vibbo.

Borettslaget har gjennom borettslagsloven ansvar for å holde ventilasjonen i orden og styret er derfor veldig glad for at noen beboere har tatt kontakt om dette. Følgende priser er gitt i tilbudet. Priser er ekskl. mva.:

•Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv/skitt, kr: 895,- pr. boenhet

•Rens/utgraving av stein og støv/skittskitt i tillufts-kanaler, kr: 895,- pr boenhet

•Hovedkanaler kontrolleres/renses fra tak kr: 159600,- totalt

•*) Evt. annet arbeid dere ønsker utført kr: 950,- pr. time

I prisen er det også inkludert:

•Vi melder fra til alle beboere med dato og tidspunkt for rens. Dette henger vi på dørene til hver enkelt leilighet, uken før arbeidet starter. Alle får tildelt en tid hver som vi må ha tilgang til leiligheten, så ingen trenger være hjemme hele dagen. Ved evt spørsmål fra beboere har vi tlf nr til kontoret på varslingslappen.

•Rapport pr. boenhet

Det vil etter rens bli overlevert rapport til styret på ferdig utført rens, med representative bilder før og etter. Rapporten vil også avdekke status på feilmontert kjøkkenvifte og ellers andre punkter Styret ønsker dokumentert.

I tilbudet skriver Aktiv Ventilasjon AS følgende:

Ut fra mengder og tetthet i ventilasjonskanalene gjør vi dere oppmerksom på at det kan være direkte helsefarlig og skadelig for inne klimaet. Man må heller ikke glemme at det kan utgjøre en brannfare hvis det er koplet vifter til kanalene.

I forskrift om brannforebygging §9 står det at eier av byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverk mot brann. Støvfullt ventilasjonsanlegg/-kanaler kan være med å spre en brann. Eierseksjonsloven § 33 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. og eierseksjonsloven § 34 - Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold. Renere og sunnere inneklima (Norges Astma- og Allergiforbund anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (naaf.no), samt reduserte fyringsutgifter og redusering av radon.

Vi oppholder oss store deler av dagen innendørs, og derfor må lufttilførsel og avtrekk fungere optimalt for å opprettholde en god balanse og gi gode vilkår for generelt opphold i leilighetene. Under luftgjennomstrømning i ventiler og kanaler avsettes forurensede partikler kontinuerlig. Her nevnes kjemikalier, bakterier, husstøvmidd og soppsporer i anlegget.

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret inngå en Service- og vedlikeholdsavtale med rens av den passive ventilasjonen i Bjerkehaugen borettslag. Styret får fullmakt til å vurdere om det skal innhentes flere tilbud før avtalen inngås. Kostnaden for dette legges på husleien som økes. Styret får også i oppgave å vurdere med faglig råd om hvor ofte en skal gjennomføre denne serviceavtalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører

Fremmet av: Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Status og videre fremdrift for utskifting av inngangsdører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon.

Bakgrunn:

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at borettslaget skulle utrede bytte av inngangsdører til boenhetene for å forbedre brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon. Det ble informert om at en befaring skulle gjennomføres sommeren 2024, men per dags dato har vi ikke mottatt noen oppdatering om dette.

Forslag til vedtak:
1.Styret bør gi en oppdatert redegjørelse til beboerne om status for saken og videre fremdrift.

2.Dersom befaringen ikke er gjennomført, bør styret sette en ny frist for gjennomføring og informere beboerne om denne.

3.Styret skal utarbeide en fremdriftsplan for videre utredning og eventuell utskiftning av inngangsdørene, inkludert kostnadsoverslag og mulige finansieringsalternativer.

Styrets innstilling
Styret har innhentet brannteknisk dokumentasjon rundt dette med dører og konklusjonen er at det ikke er behov for å bytte dører med bakgrunn i gjeldende brannforskrifter for vårt borettslag.

Videre er det ingen tvil om at bytte av samtlige dører vil gi bedre lyd- og varmeisolasjon. Det er også nye moderne dører en kan anskaffe som også gir økt brannsikkerhet. Styret er derfor enig i at et bytte av dører vil bedre dette og skulle ønske at dette kunne gjøres innen rimelig tid.

Når styret likevel foreslår for årsmøte å avvise denne saken så går det på ansvarsområde og økonomi. Det er andre oppgaver som per i dag er viktigere å få gjennomført i borettslagets regi og styret mener derfor at denne saken må komme lengre bak i køen. Det er også flere beboere som allerede har gjort denne investeringen og styret mener at dette fint kan gjøres av den enkelte som ønsker dette.

Om få år kan det være behov for bytte av tak på samtlige blokker og da bør en ha spart opp penger til dette og derfor mener styret at borettslaget ikke skal sette inngangsdører på dagsorden nå, men at egen inngangsdør kan prioriteres av den enkelte andelseier hvis ønskelig.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken avvises
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Rullering av styret for økt beboerengasjement

Fremmet av: Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Forslag om rullering av styret for å sikre bredere engasjement blant beboerne.

Bakgrunn:

Et velfungerende borettslag er avhengig av engasjement fra beboerne. For å sikre at flere får mulighet til å bidra aktivt, kan det være hensiktsmessig å innføre en ordning for rullering av styremedlemmer. Dette vil kunne gi nye perspektiver, bidra til bedre oppfølging av saker og fordele ansvaret jevnere.

Forslag til vedtak:

1.Styret utreder muligheten for å innføre en ordning for rullering av styremedlemmer.

2.Det vurderes tiltak for å engasjere flere beboere i styrearbeid, for eksempel gjennom informasjonsmøter eller vervingsstrategier.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i dette forslaget og ønsker alle tiltak som vil sikre bredere engasjement blant beboerne og at flere får mulighet til å bidra aktivt. I fjor ble det gjort vedtak om miljøutvalg, utredning av bad og oppgradering av lekeplassen som skulle gjøres av beboere som meldte seg frivillig. Dessverre har ingen av disse arbeidene kommet i gang så styret er skeptisk til at «tvinger» folk til å gå inn i styret i forbindelse med en rullering. Velferdskomitéen prøvde også å arrangere sommertreff, men måtte avlyses.

Styret mener det er både bra og viktig at det kommer inn nye folk i styret, men på fjorårets årsmøte vedtok årsmøte at det skulle være mulig å gå ned på antall styremedlemmer. Jobben i styret kan til tider være krevende både på tid og kunnskap og derfor bør årsmøte alltid gjøre en vurdering av hvem som bør sitte i styret. Styret tror at andre fora er mer egnet for rullering eller å skape aktivt engasjement og bomiljø.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget avvises.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører

Fremmet av: Bendik Austnes

Status og videre fremdrift for utskifting av inngangsdører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon.

Mange entrèdører i borettslaget bærer fargen «Gabon», en farge som etterligner treverk. Denne og andre lignende farger er ikke lenger standardfarger hos dørleverandører, og må derfor spesialbestilles. Dette medfører ekstra kostnader for den enkelte beboer som har behov for å skifte dør, eventuelt også for borettslaget som helhet dersom det på et tidspunkt besluttes felles utskiftinger. Dessuten vil slike treetterlignende fargetyper i større grad enn mer nøytrale fargetyper påvirke den enkelte leilighets interiør.

I borettslaget er det i dag vanlig at nye dører byttes til denne fargen (gabon), men det er ikke et fastlagt krav om dette. Samtidig er det flere dører i borettslaget som avviker fra dette. For å tydeliggjøre for samtlige beboere

hvilke krav som gjelder, samtidig som vi legger til rette for økonomisk fornuftige og bærekraftige valg, og tar hensyn til den enkelte beboers ønske til utforming av egen eiendom, ønsker jeg å fremme følgende forslag om krav til form og farge på entrèdører som byttes fremover:

Forslag til vedtak:

1.Nøytral utforming i slett hvit overflate, typisk i henhold til produsentens standard utførelse.

2.Eksisterende utforming i gabon kan også videreføres.

Styrets innstilling

Styret er enig i dette og innstiller på at dette vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Innglassing av balkonger

Fremmet av: Årsmøte 2024

Sak:

Årsmøte vedtok i 2024 at styret skulle undersøke om muligheten for innglassing av balkongene.

Bakgrunn:

Det ble på årsmøte i 2024 uttrykt ønske om å undersøke muligheten for innglassing av balkonger. Styret tok deretter kontakt med ulike firma og fikk til slutt noen til å gjennomføre denne befaringen gratis. Lumon Norge AS gjorde noen undersøkelser og ga tilbud på innglassing av alle balkonger.

I tillegg engasjert borettslaget en kontroll av brannsikkerheten i borettslaget og de var ganske klare i sin tilbakemelding på at det var uklokt å innglasse balkongene med tanke på brannsikkerhet og frarådet borettslaget i å gjøre dette.

Prisen som Lumon ga ligger mellom 53.000-56.000 kroner per balkongen (prisen varierer pga. størrelse på balkong). I tillegg kommer mvh. Samlet beløp med moms vil da komme på mellom 15.000.000 og 16.000.000

Styret mener at en skal både lytte til det branntekniske og at prisen er så høy at dette må komme enda lengre bak i rekken av tiltak. Det er klart at en innglassing kan virke positivt inn på verdien av leil., men denne kosten blir for høy og er som nevnt ikke anbefalt.

Skulle årsmøte vedta dette må en også søke fasadeendring som vil ha noe kost, men tar nok mest tid.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøte å avvise saken

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte avviser å gå videre med prosessen om å innglasse balkongene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Irene Vabe (48 stemmer)
Marie Vene (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Arne Strand
Irene Vabe
Marie Vene

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Barbara Mitrevska (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Barbara Mitrevska

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Øygunn Slettedal (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øygunn Slettedal

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Targjerd-Synnøve Andersen (54 stemmer)
Rakel Hagen (57 stemmer)
Trude Saksen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Targjerd-Synnøve Andersen
Rakel Hagen
Trude Saksen

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marie Vene (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marie Vene

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Johan Søgaard Olsen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Søgaard Olsen

Vedtekter

for Bjerkehaugen borettslag org nr 948180456

vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.06.06. Endret på ordinær generalforsamling 09.04.24. Sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjerkehaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av årets uten godkjenning. Styret oppfordrer til at det informeres om de tilfeller av kortidsutleie.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.**5. Vedlikehold**

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Større endringer på elektriske-anlegg, for eksempel nye kurser og store kabler, fra sikringsskap til leilighet må søkes og godkjennes av styret. Alle arbeider må dokumenteres med samsvars-erklæring.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og med minst 2 og høyst 4 styremedlemmer. I tillegg skal det velges minst 1 og høyst 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller barn som bor i borettslaget.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs Generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.11.91
Vedtatt på generalforsamling 15.05.2003 tilføyelser til punkt Ro og orden.
Sist endret på generalforsamling 12.04.2012, pkt. 2.
Sist endret på generalforsamling 29.04.2015, pkt. 1 & 8.
Sist endret på generalforsamling 18.04.2016, pkt. 1, 5, 7, 8 & 11.
Sist endret på generalforsamling 25.04.2018, pkt. 1.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020, pkt. 1
Sist endret på generalforsamling 27.03.2023.

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt også av andre som gis adgang til leiligheten, f.eks. leieboere.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på borettslagets område. Alle beboerne skal verne om borettslagets eiendom.

1. VEIER, PARKERING, PLENER OG BEPLANTNINGER

Disse blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats fra andelseierne eller annen leiet hjelp. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra vaktmester, som skal forsøke å hindre at det blir gjort skade.

De små plenene foran blokkene er ikke bruksplener. Beplantninger foran inngangene holdes ved like av oppgangens beboere. Det henstilles til beboerne å hjelpe vaktmester med gressklipping av forplenene og snømåking foran inngangene.

Bil kan stilles opp på dertil beregnede biloppstillingsplasser. Bilparkering på stikkveier eller andre områder som borettslaget disponerer er ikke tillatt. Ingen andelseierne kan kreve biloppstillingsplass uten selv å eie/disponere bil (leasing/firmabil) til mer enn en bil for sin husstand, før samtlige som har behov, har fått plass.

Plassene kan kun benyttes av beboere i Bjerkehaugen Borettslag. Den som har garasje kan ikke regne med å få parkeringsplass.

Alle med tildelt parkeringsplass må holde seg innenfor egen oppmerket plass, samt ikke volde skade på nabobil eller eiendom. Mislighold kan medføre tap av parkeringsplass etter vedtak i styret.

Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

Avskiltede og uregistrerte biler kan medføre automatisk oppsigelse av tildelt parkeringsplass.

2. KJELLER, OPPLAGSROM/BOMBEROM OG LOFT

Ingen må sette ski, kjelker eller sykler m.m. i trapperom eller kjellergang og loftsgang. Opplagsrommet/bomberommet skal benyttes til plassering av utstyr som hører årstiden til. Utstyr som er ødelagt og ikke i bruk må ikke bli stående i opplagsrommet/bomberommet. Det vil bli fjernet etter at varsel er gitt. Dører til loft og kjeller skal alltid holdes låst.

Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til underetasjen forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask, men de må ikke parkeres i inngangspartiet slik at de er til hindring for utrykningskjøretøy. Fottøy, leker, søppelposer og lignende skal ikke settes utenfor entredøren.

Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at alt lys er slukket. Røyking og bruk av bart lys er ikke tillatt i kjeller eller på loft. Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner i kjeller. Gasstanker fra f.eks grill er strengt forbudt i kjeller. Gangene mellom holdes rene av andelseierne.

3. SØPPEL

Søppel må pakkes forsvarlig inn og i henhold til kommunens regler før det kastes. Store esker og annen papp som ikke går i den vanlige papirbrønnen skal kastes i borettslagets papirkontainer. Borettslaget besørger bortkjøring av større ved behov. Det er strengt forbudt å kaste varm aske, og annet ildsfarlig avfall.

4. RO OG ORDEN.

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl 07.00. Musikkøvelser er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl 21.00. På søn- og helligdager er øving, boring og banking ikke tillatt.
Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.
Ved større selskapelighet bør naboene varsles.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1.
Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret forplikter seg omgående til å fjerne dyrets etterlatenskaper fra trappeoppganger, plener, veier og andre fellesområder som tilhører borettslaget.

2.
Lufting må ikke foregå på steder som balkonger, lekeplasser, sandkasser eller andre deler av borettslagets felles uteområder.

3.
Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring. Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold blir å betrakte som et vesentlig mislighold av leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

6. BAD, WC OG KRANER

I klosettet må en ikke kaste avispapir o.l., som kan føre til tetnig av avløpsrørene. Skru aldri kranene helt opp så det oppstår sjenerende sus. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskade kan unngås. Badekaret må ikke brukes til klesvask, da tråder og lo vil stoppe til avløpet. Avstengingen av stigekran må bare foretas etterat naboene som berøres av stengingen er varslet.

Endringer i bad som installasjon av nytt badekar, toalett og baderomsvask eller andre installasjoner må utføres av fagfolk. Legging av belegg på badegulv må utføres fagmessig. Andelseierne står ansvarlig for eventuelle skader på naboleiligheter eller bygget hvis skaden skyldes ufagmessig arbeide. Alle kraner i leiligheten må alltid holdes i orden.

7. RENHOLD

Vask og renhold utføres av vaskefirma etter avtale med styret. Vask av loft og kjeller utføres når det er nødvendig etter oppslag.

Skopuss i oppgangen er forbudt. Lagring av fottøy i trappeoppgang er ikke tillatt. Styret kan ved rundskriv bestemme forandringer i vaskeplanen.

8. VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS

Det er forbudt å benytte vaskeriene på søndager og helligdager.

Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de faste instrukser for bruk av maskinene og for renhold av vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere. Det er ikke tillatt å bruke andre vaskerier enn det som er tildelt den enkelte blokk.

Vasketidene er fra mandag til fredag fra:

Kl. 08.00 - 12.00
Kl. 12.00 - 16.00
Kl. 16.00 - 20.00

På lørdager vasker to skift:

Kl. 08.00 - 12.00
Kl. 12.00 - 16.00

Det er anledning til å tørke tøy 1 time i begynnelsen av neste vaskeriperiode. Hvis det er nødvendig med fremmed hjelp, må vaktmester varsles, slik at instruks kan gis. Etter bruken skal beboerne gjøre rent bløtekum, vaskemaskin, sentrifuge og gulv i vaskerom etter følgende arbeidsfordeling:
Skiftet fra kl 08.00 - 12.00 vasker trappen og klosettet.
Skiftet fra kl 12.00 - 16.00 vasker rullerom og tørkerom.
Skiftet fra kl 16.00 - 20.00 vasker bryggerhuset.

De som vasker på lørdager vasker som første og andre skift.
Enhver feil på vaskerianlegget rapporteres straks til driftsleder.
Vaskerilåsene skal ha leilighetsnummer, og så sant man ikke står for tur til å vaske skal låsene fjernes.

9. LUFTING, MARKISER ETC.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, likeledes er risting av tøy eller lufting av leiligheten gjennom trappeoppgangene forbudt.

Trapperomsvinduer skal være lukket i regn og snøvær. Takluken må ikke åpnes av beboerne. Markiser skal være like for hele blokken og kan bare skiftes til ny type for hele blokken samtidig.

Den som har flaggstang må følge de lovbestemte regler for flagging og vise flaggkultur.

10. FRAMLEIE, LEDIGE LEILIGHETER

Framleie må godkjennes av styret, og ingen kan flytte inn før godkjenning foreligger.

11. DRIFTSLEDER

Driftsleder skal følge sin instruks og påse at husordenen blir fulgt og skal om nødvendig melde forsømmelser eller mislighold til styret.

Som borettslagets ansatt, har driftsleder krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. En bør helst ikke forstyrre driftsleder utenfor arbeidstiden. Bruk den skriftlige meldingsformen som borettslaget til enhver tid bruker.

Driftsleder har telefontid mandag - fredag kl 11.00 - 12.00.

12. STYRET

Alle saker/klager som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre via de kommunikasjonskanalene som borettslaget til enhver tid bruker.

Andelseierne gjøres oppmerksomme på at husordensreglene inngår som en del av andelsavtalen.

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre beboere med lukt, bråk eller lignende. Dersom det kommer berettiget klage over mitt dyrehold, er jeg inneforstått med at jeg må fjerne dyret.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Det forutsettes at enhver dyreeier rydder opp hundens etterlatenskaper og er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner nødvendig å foreta. Alle hunder/katter skal være registrert i styrets kartotek.

MERKNAD

Reglene om dyrehold er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er det dyreeieren selv som er skyld i opposisjonene mot dyr i bymiljøet. Dersom reglene blir fulgt, vil man kunne ha håp om et fortsatt godt naboforhold selv om man har dyr.

Oslo, _____

Leilighet: _____

_____
Andelseier

_____
Adresse

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206099
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	03.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARTIN SKATVEDTS VEI 12
Postadresse:	0950 OSLO
Matrikkel:	0301-91/37

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206099

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo

V180266

Endret regulering av gangvei fra undergangen ved Trondheimsveien til Martin Skatvedts vei.

V180266 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.02.1966
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 196603371
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gått parallellt med S-1287
Knytning(er) mot andre planer:

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

V180254

Endret plasering av garasjer og transformator som vist med rødt.

V180254 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.02.1954
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195403692
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-435

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-1287

Endret regulering av fotgjengerundergang under Trondheimsveien ved Rødtvedt stasjon, OSLO

S-1287 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.03.1966
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196601267
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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-2427

Endret reguleringsplan for Nedre Kaldbakkvei og regulering av gang-/sykkelvei mellom Strømsveien og Kaldbakkveien med del av turvei D 15, Oslo kommune.

S-2427 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.11.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901652
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 5783, V310194

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-435

Reguleringsplan- og bebyggelseplan for Nedre Kalbakken, gnr. 91 bnr. 2 og 3 med flere, Oslo.

Vedtaksdato: 02.04.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201378
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 21353, V020655, V030253, V260854, V061054, V150365, 43864, V231156, V061061, V260555, 45852, V281063, V041261, 74153, V161053, V180254, V090255, V311002N2

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

Se endret V31.10.02: reg.best for Nedre Kalbakken borettslag, gnr.91 bnr.39 og 40.

Ad gnr. 91, bnr.2 og 3 m.fl., Nedre Kalbakken, Oslo.

Vedtektene lyder:

Blokkbebyggelse:

§ 1.Alle blokker skal oppføres i brannfast materiale, og bare tjene til beboelse. Dog kan det tillates lagt butikker i 1. etasje i enkelte blokker.

§ 2.Blokkene oppføres i 4 etasjer med grunnflate som vist på planen.

§ 3.Blokkenes material- og fargebehandling samt takform og takvinkel må godkjennes av bygningskontrollen. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 4.Det tillates ikke satt opp gjerder.

§ 5.Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.

§ 6.Det skal settes opp fellesantenne for hver blokk.

§ 7.Garasjer kan bare bygges som fellesanlegg etter planen. Den viste 2-etasjes garasje forutsettes delvis senket ned i terrenget.

Rekkehus og tomannsboliger:

§ 8.Rekkehusene bygges i 2 etasjer. Hver boligenhet må ikke inneholde mer enn 1 leilighet og størrelsen må ikke være over 55 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform og takvinkel må gjennomføres.

§ 9.De frittliggende hus kan bygges i 2 etasjer. De må ikke inneholde mer enn 2 leiligheter. Størrelsen må ikke være over 110 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform må gjennomføres i samme byggeflukt.

§ 10. Hvor garasje ikke kan plasseres i kjeller, kan frittstående garasje (uthus) tillates oppført etter reguleringsrådets nærmere bestemmelse.

§ 11. Bygningens takform og takvinkel samt hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 12. Skjemmende antenneanlegg er ikke tillatt. Fellesantenne nyttes i størst mulig utstrekning.

Fellesbestemmelser:

§ 13. Plan for opparbeidelse av lekeplasser samt oppsetting av eventuelle tørkestativer skal godkjennes av bygartneren.

§ 14. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
a) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller lignende.
b) Som selvstendige bygg, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Planen må i så fall godkjennes av bygartneren.

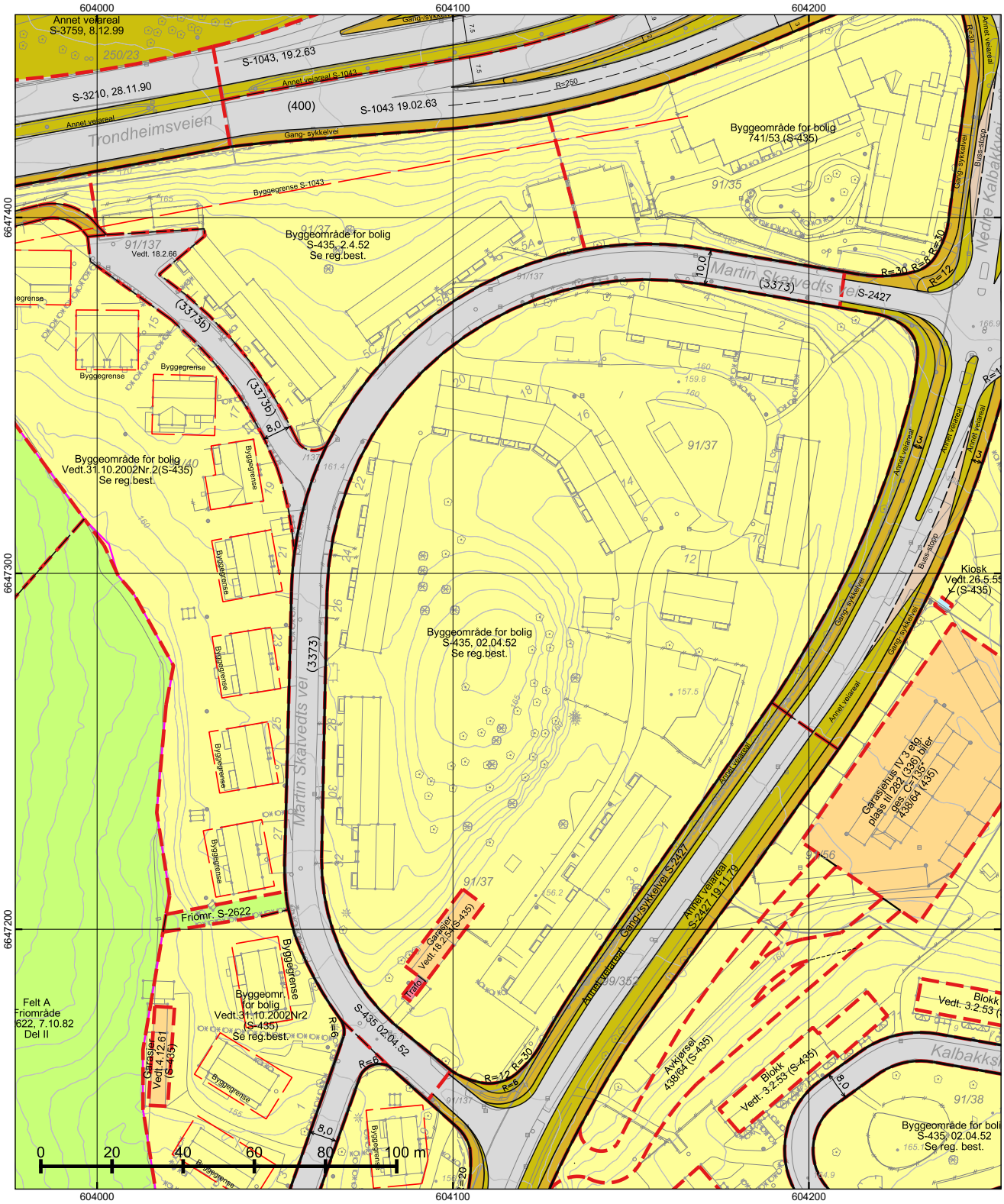
§ 15. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg m.v. av nevnte karakter som etter reguleringsrådets skjønn er til gavn for strøket.

§ 16. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 17. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 18. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

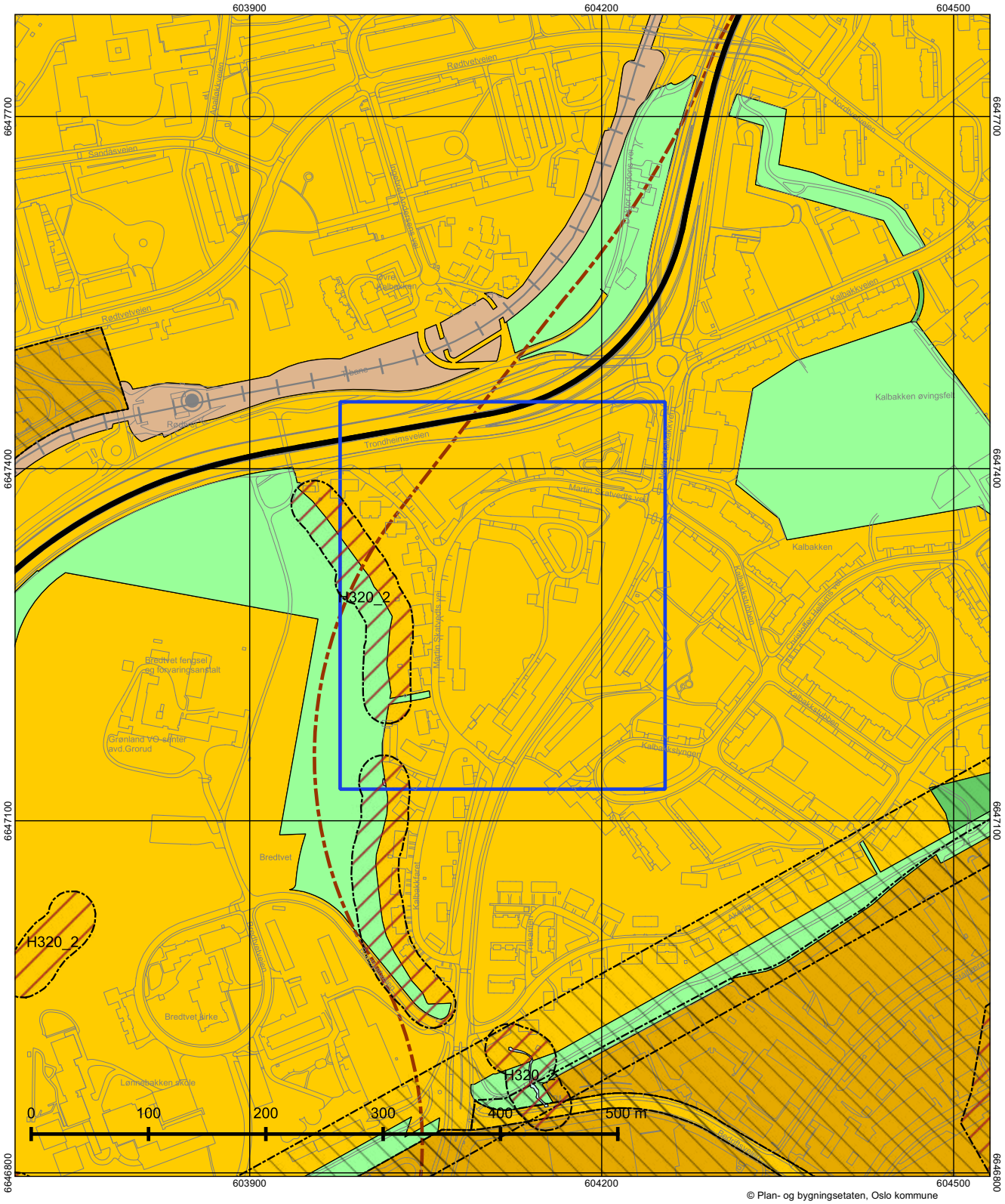
PlottID/Best.nr: 153882/ 86527762
Deres ref.:
Adresse: MARTIN SKATVEDTS VEI 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 91/37

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153882/86527762
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
MARTIN SKATVEDTS VEI 12

Dato: 02.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527762
1979

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.91 BNR. 37

Vi viser til bestilling av 20260302 for MARTIN SKATVEDTS VEI 12.

GNR. 91 BNR. 37

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

31370 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

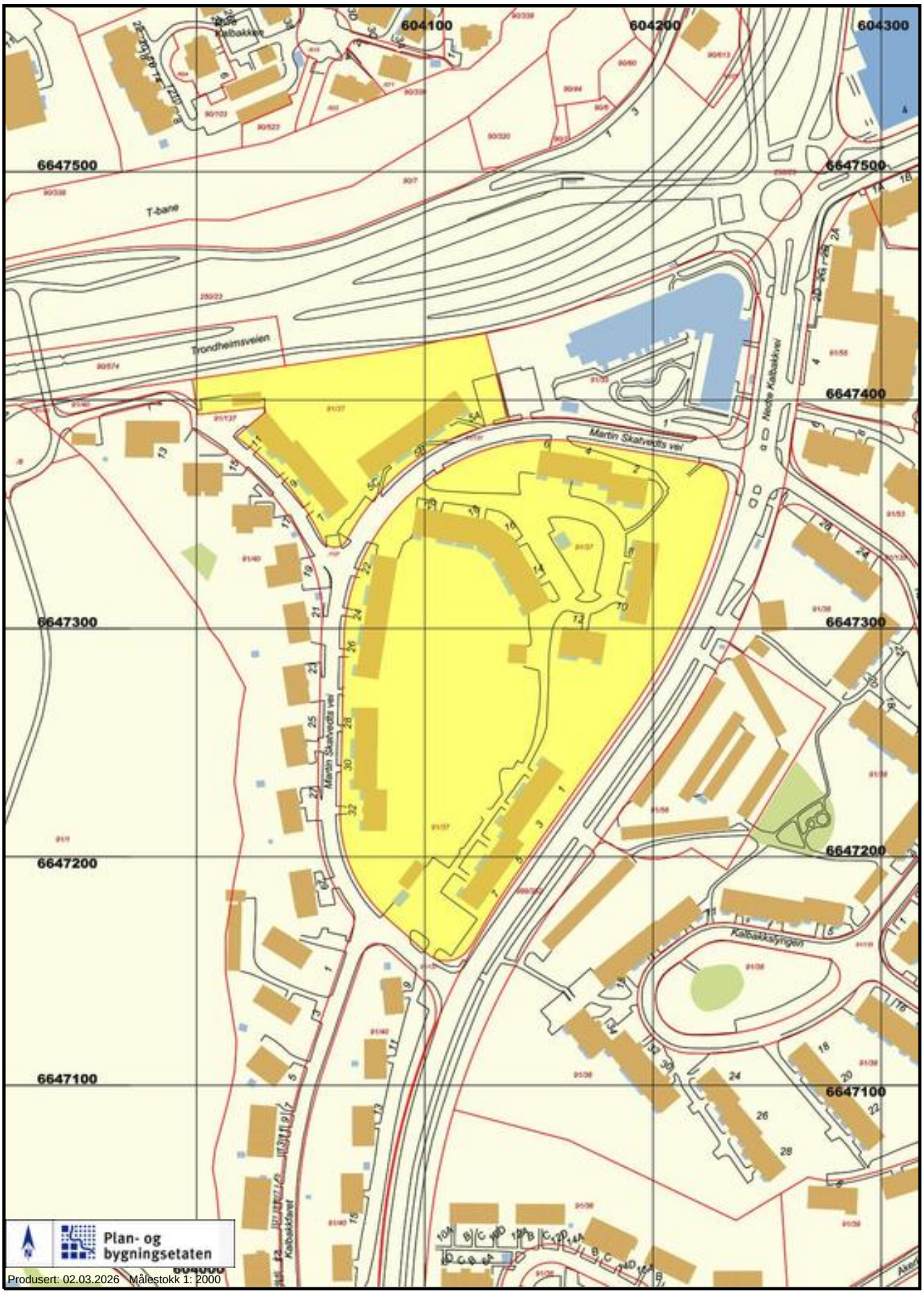
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


604100
604200
604300
6647500
6647400
6647300
6647200
6647100
T-bane
Trondheimsveien
Martin Skavlevolds vei
Nedre Kalbakkvei
Kalbakkstien
Kalbakkfeltet
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 02.03.2026 Målestokk 1: 2000

Følgebrev til leveranse

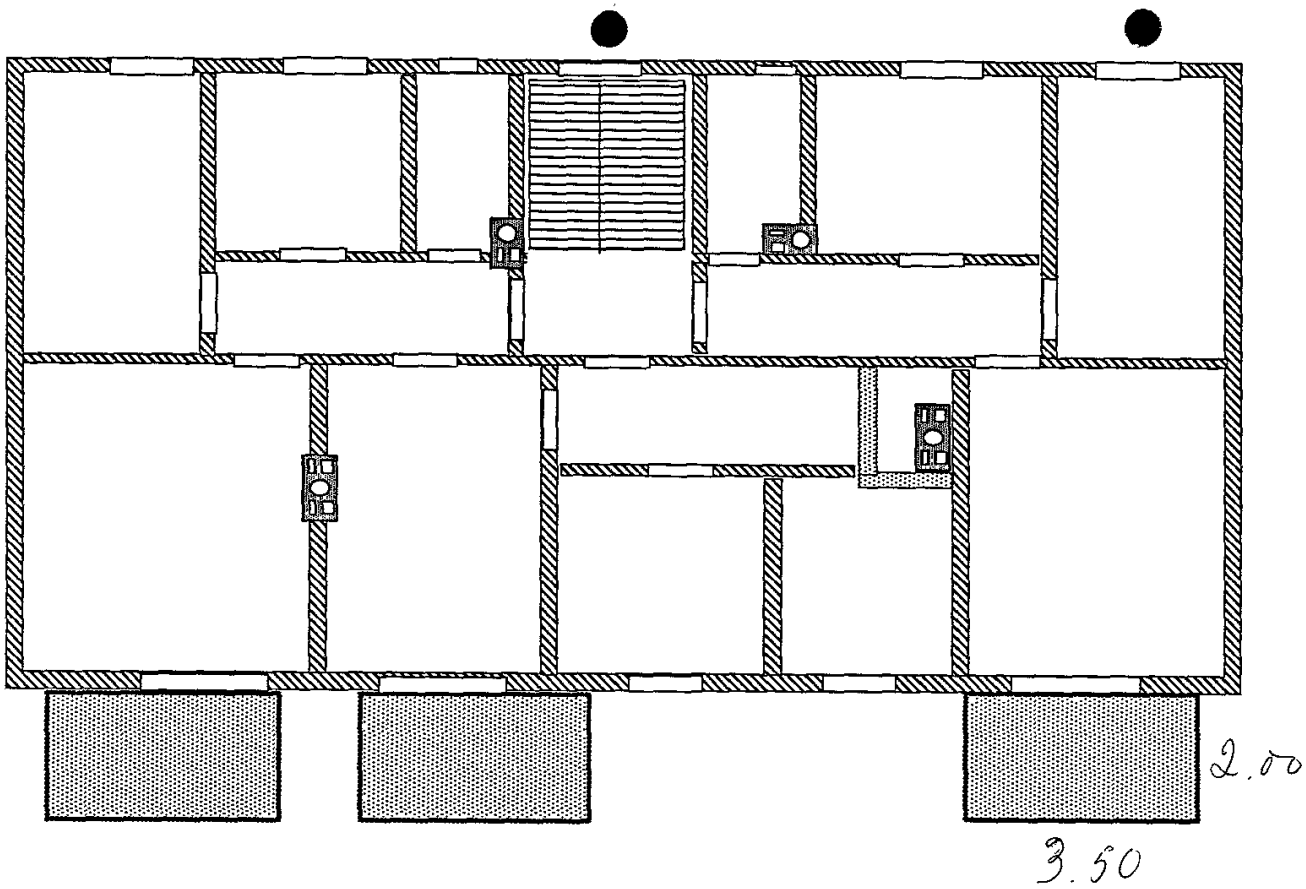
Ordrenummer:	206099
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	03.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARTIN SKATVEDTS VEI 12
Postadresse:	0950 OSLO
Matrikkel:	0301-91/37

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

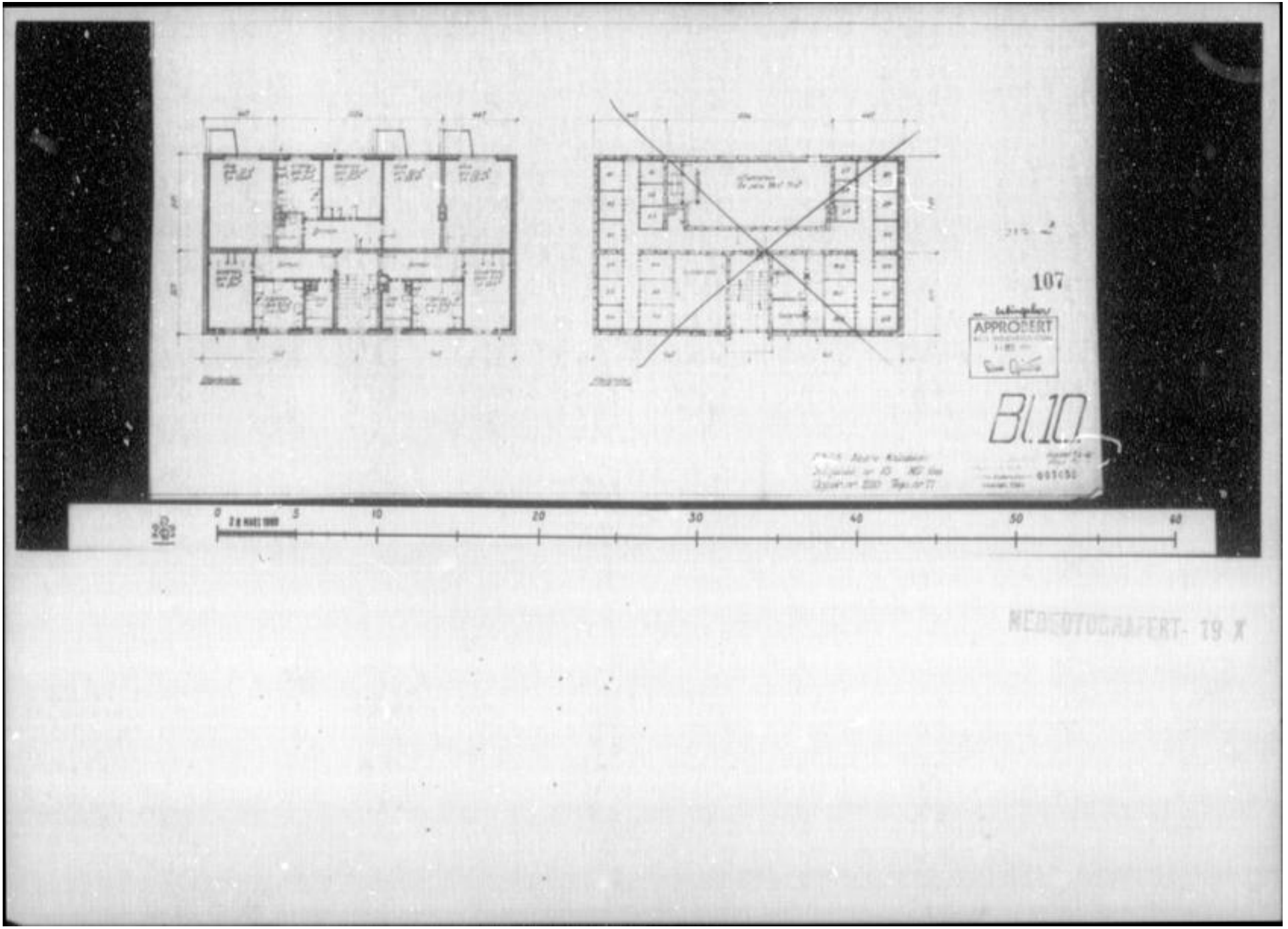
Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206099

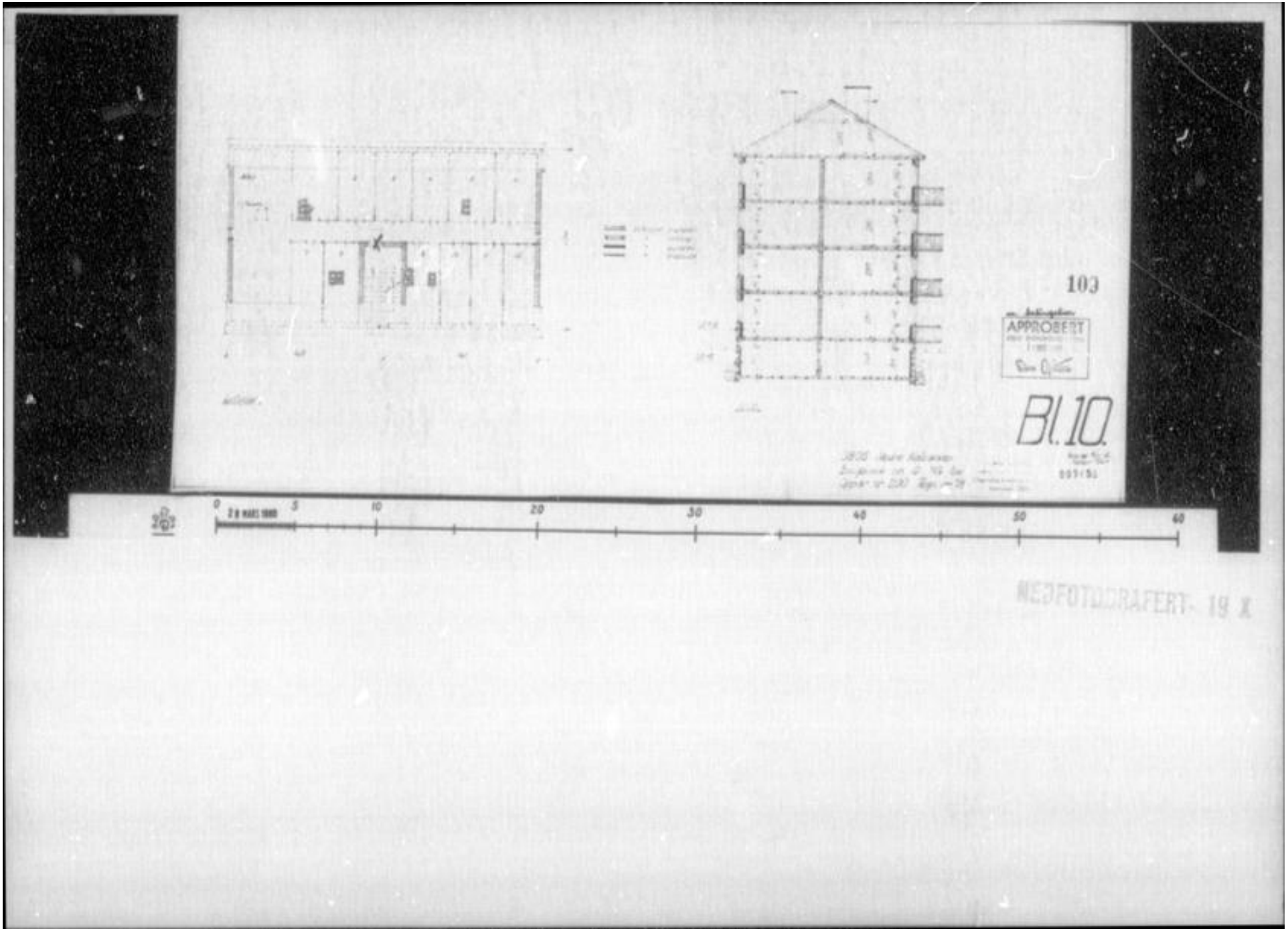
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

199300415 10



Metalfox Ltd AS 6533 KÅRVÅG	Denne tegning må ikke uten vår tillatelse vises til tredjeperson eller kopieres.		
Blokk 10 Bjerkehaugen Borettslag Arangement	M1L: 1 : 100	Tegnet av A. Grøven	Dato 96-03-08
	Tegningsnummer: 5002--02BJ		


107
APPROBERT
Bl. 10
0 5 10 20 30 40 50 60
REDIGOTOGRAFERT- 19 X


103
APPROBERT
Bl. 10.
0
5
10
20
30
40
50
60

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206099
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MARTIN SKATVEDTS VEI 12
Postadresse:	0950 OSLO
Matrikkel:	0301-91/37

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206099

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Martin Skatvedts vei 12/14	Gnr.91, bnr.37	86/3687

Byggherre

Bjerkehaugen Brl.
v/Asbjørn Stensrud
Martin Skatvedts vei 6
0950 OSLO 9

MV/bs

Ansvarshavende

Ing. Per Helminsen
c/o Karlshus Bruk A/S
Boks 77
1472 FJELLHAMAR

Dato
6.mai 1987.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

KV.
Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C/16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 1[illegible] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

1

Arbeidet gjelder:
Utskifting av vinduer og balkongdører

Adresse	Gnr./bnr.	Journal nr.
Martin Skatvedts vei 12	Gnr.91, gnr.37	84/3844

Byggherre

Bjerkehaugen Brl.
v/OBOS
Martin Skatvedtsv.6,
0950 OSLO 9

Ansvarshavende

HARO/RS

Dato

3.april 1987.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:
Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For byningssjefen

H.A.Rasch-Olsen
overingenier

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelde ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C 16. ANDVORD

10

19930041 5

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bjerkehaugen Brl. v/Linderud
Martin Skatvedts vei 26

0950 OSLO

Berglund, Jan Arne
Hedmark Byggmontasje AS

2322 RIDABU

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930010081	96/16595

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	12. mars 1996

Arbeidssted : 091/0037 Martin Skatvedts vei 12
Byggherre : Bjerkehaugen Brl. v/Linderud, Martin Skatvedts vei 26, 0950 OSLO
Arbeidets art: BOLIGBLOKK, UTSKIFTING AV BALKONGER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Brødrene Bastiansen A/S
Bjørnerudveien 12B
12661214 OSLO

Dato: 21 JUN 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200212121-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARTIN SKATVEDTS VEI 12	Eiendom:	91/37
Tiltakshaver:	Bjerkehaugen borettslat, v/styret	Adresse:	Martin Skatvedts vei 10-1, 0950 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen A/S	Adresse:	Bjørnerudveien 12B, 12661214 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen datert 9/1 - 2003

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by

for Jorunn Østbraten
Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
-Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletbegate 19[illegible] [illegible]1 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning av gavler med Eternit.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Martin Skatvedts vei 12.	Gnr. 91. bnr. 37.	75/2680.

Byggherre

Bjerkehaugen Borettslag
v/Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

OSLO 1

Ansvarshavende

Murm. Ulf Aanerud
Industrigaten 34

OSLO 3

Dato
GA/GK.
21. april 1976.

Der meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen.

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI. C-14 ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 23.04.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201102262-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARTIN SKATVEDTS VEI 12	Eiendom:	91/37
Tiltakshaver:	Bjerkehaugen borettslag	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring og endring av balkonger

FERDIGATTEST - MARTIN SKATVEDTS VEI 12

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.01.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Etaten noterer avviket og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig utførende i fremtidige prosjekter.

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.04.2014 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Kaja Lange Aubert - for enhetsleder Lisbeth Nordli

Kopi til:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ·41 72 00
HS/GH

KOPI

Oslo, den 29/5-61

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 91, bnr. 37, bl. 2o, Martin Skotvedtsvei 12.

Journalnr.
51/3658.

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
13/3-61.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.

Byggemelder
Ark. S. Narve Ludvigsen, Charl. Andersensvei 23, Smedstad.

Ansvarshavende
Ingeniør Rudolf Syberg, c/o Fagbygg A/S, Kr. Augustsgt. 6, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggekontrollør
Distriktsingeniør
H. Stangeland

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

3000 10-60 K. A. —

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0002/26 . Vår ref.: 0087-1-458 Dato: 02.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948180456
Andelseier:	Skrinsrud, Ingrid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	458
Adresse:	Martin Skatvedts Vei 12, 0950 OSLO
Andelsnummer:	232
Gnr.	91
Bnr.	37

Borettsinnskudd: Kr. 4 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93086342.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret kan kontaktes på bjerkehaugen@styrerommet.no eller via meldingstjenesten på Vibbo. Borettslaget har 113 parkeringsplasser. Infrastruktur lading på de fleste parkeringsplassene. Det tegnes egen avtale for bestilling av ladepakker, informasjon om dette finnes på Vibbo. Det betales et fast beløp pr måned for parkeringsplassen som betales sammen med felleskostnadene. Kontakt styret for leie av parkeringsplass. Merk at denne må sies opp skriftlig, også ved flytting. Dette er selgers eget ansvar, det er 1 - èn måneds oppsigelsestid som løper fra den 1. i måneden. Det påløper eierskiftegebyr etter gjeldende satser hos OBOS ved overføring av parkeringsplasser. NB! Parkeringsplass må sies opp separat på epost til styret ved salg av leiligheten. Det finnes også 10 selveiergarasjer som administreres gjennom et garasjelag i borettslaget, Bjerkehaugen Garasjelag. Kontakt Robert Nordstrøm e-post: im.robert12@hotmail.com Bestillingslapp for skilt til postkasse fås ved henvendelse til styret Ved bruk av bygningsforsikringen i saker der ansvaret ligger innenfor andelseierens vedlikeholdsplikt, vil andelseier bli pålagt å betale egenandel. Dette er gjeldende praksis i borettslaget og informasjon om dette kommer i årsberetningen hvert år. Gratis fellesvaskeri i Nedre Kalbakkvei 1 og Martin Skatvedts vei 7, 16 og 24. Borettslaget har kabel-tv/internett via Telia. Beboere er selv ansvarlige for uthenting og å levering av utstyret når de flytter inn/ut. Utstyret hentes ved utsalgssteder Telia har avtale med, info finnes på Telias hjemmesider eller ved å kontakte de. Borettslaget har tilrettelagt for uteaktiviteter for barn med egen lekeplass. Borettslaget har egen ansatt driftsleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11428597 6
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	4,06%
Restsaldo	12 367 590,00
Innfrielsesdato:	01.12.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927014976
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	41 209 801,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 398,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongtillegg	550,00	
Telia	477,00	
Felleskostnader	3 371,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 117,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 091,-
Annen formue:	38 170,-
Gjeld:	224 714,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11428597 6
Restsaldo:	51 615,75
Kapitalkostnader:	1 576,45
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927014976
Restsaldo:	171 261,38
Kapitalkostnader:	3 678,37
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 222 877,13,- pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 87
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 21:00 og lukker 11. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/87

Det holdes også et frivillig møte 5. mai kl. 18:00 , Grorud Samfunnshus, sal 2.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter §8.1
7. Vedlikehold av ventilasjonskanaler
8. Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører
9. Rullering av styret for økt beboerengasjement
10. Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører
11. Innglassing av balkonger
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Steinar Adelsten Andersen og Targjerd Synnøve Andersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0087 Bjerkehaugen Borettslag.pdf
2. 87 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

Sak 6

Endring av vedtekter §8.1

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker en diskusjon om hvem som er valgbar, gitt det i en situasjon oppstår konflikt mellom andelseiere og samboer/ektefelle, samt hva samboer begrepet egentlig innebærer.

Bakgrunn:

I andre borettslag har det oppstått noen situasjoner som gjør at styret ønsker å ta opp denne saken. I våre vedtekter punkt 8-1Styret (1) står det at «styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller dets ektefelle, samboer eller barn som bor i borettslaget». Dette kan gi rom for en utfordring ved samlivsbrudd og hvilken definisjon av samboer skal en bruke her. Er en samboer en venn som bor der eller må en være registert samboer og er det da riktig at den kan sitte i styret? Styret ønsker en diskusjon om dette og å ha klare vedtekter rundt dette slik at det er ingen tvil om formålet med vedtekten.

Styret foreslår derfor å slette ektefell og samboer fra vedtekten slik at den nye vedtekten blir som følger: «styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller dets barn som bor i borettslaget».

Styrets innstilling

Årsmøte vedtar den nye vedtekten

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar den nye vedtekten

Sak 7

Vedlikehold av ventilasjonskanaler

Forslag fremmet av:
Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Behov for bedre oppfølging og vedlikehold av ventilasjonssystemet.

Bakgrunn:

God ventilasjon er avgjørende for beboernes helse og komfort. Manglende vedlikehold kan føre til dårlig inneklima, økt energiforbruk og mulig skade på bygningsmassen. Det har blitt avdekket feil på ventilasjonsanlegget i enkelte boenheter, og en pågående utredning har vist tette kanaler. Dette kan ha påvirket både inneklima og energieffektivitet i borettslaget. Det er uklart hvorfor nødvendig vedlikehold ikke har blitt gjennomført tidligere, og hvem som har hatt ansvaret for oppfølging.

Forslag til vedtak:

1. Det skal iverksettes nødvendige tiltak for å utbedre tette kanaler og forebygge lignende problemer i fremtiden.

2. Styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan for ventilasjonssystemet, inkludert regelmessige kontroller og eventuell rens av kanalene.

Styrets innstilling

Styret har etter forsalg fra beboere engasjert Aktiv Ventilasjon AS til å gjøre en gratis befaring av vårt passive ventilasjonsanlegg. Denne befaringen ga resultat i at de mente det var på høy tid at rens og vedlikehold måtte gjennomføres og fant også stein i enkelte kanaler som blokkerte luftveiene. Dette er til dels store avvik og styret mener at årsmøte bør vedta dette forslaget.

Siden dette var en gratis befaring gis det ikke en full rapport, men et tilbud på utbedring. Dette tilbudet er tilgjengelig på Vibbo.

Borettslaget har gjennom borettslagsloven ansvar for å holde ventilasjonen i orden og styret er derfor veldig glad for at noen beboere har tatt kontakt om dette. Følgende priser er gitt i tilbudet. Priser er ekskl. mva.:

- **Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv/skitt, kr: 895,- pr. boenhet**
- **Rens/utgraving av stein og støv/skittskitt i tillufts-kanaler, kr: 895,- pr boenhet**
- **Hovedkanaler kontrolleres/renses fra tak kr: 159600,- totalt**

• *) **Evt. annet arbeid dere ønsker utført** **kr: 950,- pr. time**

I prisen er det også inkludert:

• Vi melder fra til alle beboere med dato og tidspunkt for rens. Dette henger vi på dørene til hver enkelt leilighet, uken før arbeidet starter. Alle får tildelt en tid hver som vi må ha tilgang til leiligheten, så ingen trenger være hjemme hele dagen. Ved evt spørsmål fra beboere har vi tlf nr til kontoret på varslingslappen.

• Rapport pr. boenhet

Det vil etter rens bli overlevert rapport til styret på ferdig utført rens, med representative bilder før og etter. Rapporten vil også avdekke status på feilmontert kjøkkenvifte og ellers andre punkter Styret ønsker dokumentert.

I tilbudet skriver Aktiv Ventilasjon AS følgende:

Ut fra mengder og tetthet i ventilasjonskanalene gjør vi dere oppmerksom på at det kan være direkte helsefarlig og skadelig for inne klimaet. Man må heller ikke glemme at det kan utgjøre en brannfare hvis det er koplet vifter til kanalene.

I forskrift om brannforebygging §9 står det at eier av byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverk mot brann. Støvfullt ventilasjonsanlegg/-kanaler kan være med å spre en brann. Eierseksjonsloven § 33 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. og eierseksjonsloven § 34 - Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold. Renere og sunnere inneklima (Norges Astma- og Allergiforbund anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (naaf.no), samt reduserte fyringsutgifter og redusering av radon.

Vi oppholder oss store deler av dagen innendørs, og derfor må lufttilførsel og avtrekk fungere optimalt for å opprettholde en god balanse og gi gode vilkår for generelt opphold i leilighetene. Under luftgjennomstrømning i ventiler og kanaler avsettes forurensede partikler kontinuerlig. Her nevnes kjemikalier, bakterier, husstøvmidd og soppsporer i anlegget.

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret inngå en Service- og vedlikeholdsavtale med rens av den passive ventilasjonen i Bjerkehaugen borettslag. Styret får fullmakt til å vurdere om det skal innhentes flere tilbud før avtalen inngås. Kostnaden for dette legges på husleien som økes. Styret får også i oppgave å vurdere med faglig råd om hvor ofte en skal gjennomføre denne serviceavtalen.

Sak 8

Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører

Forslag fremmet av:
Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status og videre fremdrift for utskifting av inngangsdører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon.

Bakgrunn:

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at borettslaget skulle utrede bytte av inngangsdører til boenhetene for å forbedre brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon. Det ble informert om at en befaring skulle gjennomføres sommeren 2024, men per dags dato har vi ikke mottatt noen oppdatering om dette.

Forslag til vedtak:

1. Styret bør gi en oppdatert redegjørelse til beboerne om status for saken og videre fremdrift.

2. Dersom befaringen ikke er gjennomført, bør styret sette en ny frist for gjennomføring og informere beboerne om denne.

3. Styret skal utarbeide en fremdriftsplan for videre utredning og eventuell utskiftning av inngangsdørene, inkludert kostnadsoverslag og mulige finansieringsalternativer.

Styrets innstilling

Styret har innhentet brannteknisk dokumentasjon rundt dette med dører og konklusjonen er at det ikke er behov for å bytte dører med bakgrunn i gjeldende brannforskrifter for vårt borettslag.

Videre er det ingen tvil om at bytte av samtlige dører vil gi bedre lyd- og varmeisolasjon. Det er også nye moderne dører en kan anskaffe som også gir økt brannsikkerhet. Styret er derfor enig i at et bytte av dører vil bedre dette og skulle ønske at dette kunne gjøres innen rimelig tid.

Når styret likevel foreslår for årsmøte å avvise denne saken så går det på ansvarsområde og økonomi. Det er andre oppgaver som per i dag er viktigere å få gjennomført i borettslagets regi og styret mener derfor at denne saken må komme lengre bak i køen. Det er også flere beboere som allerede har gjort denne investeringen og styret mener at dette fint kan gjøres av den enkelte som ønsker dette.

Om få år kan det være behov for bytte av tak på samtlige blokker og da bør en ha spart opp penger til dette og derfor mener styret at borettslaget ikke skal sette inngangsdører på dagsorden nå, men at egen inngangsdør kan prioriteres av den enkelte andelseier hvis ønskelig.

Forslag til vedtak

Saken avvises

Sak 9

Rullering av styret for økt beboerengasjement

Forslag fremmet av:

Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om rullering av styret for å sikre bredere engasjement blant beboerne.

Bakgrunn:

Et velfungerende borettslag er avhengig av engasjement fra beboerne. For å sikre at flere får mulighet til å bidra aktivt, kan det være hensiktsmessig å innføre en ordning for rullering av styremedlemmer. Dette vil kunne gi nye perspektiver, bidra til bedre oppfølging av saker og fordele ansvaret jevnere.

Forslag til vedtak:

1. Styret utreder muligheten for å innføre en ordning for rullering av styremedlemmer.

2. Det vurderes tiltak for å engasjere flere beboere i styrearbeid, for eksempel gjennom informasjonsmøter eller vervingsstrategier.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i dette forslaget og ønsker alle tiltak som vil sikre bredere engasjement blant beboerne og at flere får mulighet til å bidra aktivt. I fjor ble det gjort vedtak om miljøutvalg, utredning av bad og oppgradering av lekeplassen som skulle gjøres av beboere som meldte seg frivillig. Dessverre har ingen av disse arbeidene kommet i gang så styret er skeptisk til at «tvinger» folk til å gå inn i styret i forbindelse med en rullering. Velferdskomitéen prøvde også å arrangere sommertreff, men måtte avlyses.

Styret mener det er både bra og viktig at det kommer inn nye folk i styret, men på fjorårets årsmøte vedtok årsmøte at det skulle være mulig å gå ned på antall styremedlemmer. Jobben i styret kan til tider være krevende både på tid og kunnskap og derfor bør årsmøte alltid gjøre en vurdering av hvem som bør sitte i styret. Styret tror at andre fora er mer egnet for rullering eller å skape aktivt engasjement og bomiljø.

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 10

Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører

Forslag fremmet av:
Bendik Austnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status og videre fremdrift for utskifting av inngangsdører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon.

Mange entrèdører i borettslaget bærer fargen «Gabon», en farge som etterligner treverk. Denne og andre lignende farger er ikke lenger standardfarger hos dørleverandører, og må derfor spesialbestilles. Dette medfører ekstra kostnader for den enkelte beboer som har behov for å skifte dør, eventuelt også

for borettslaget som helhet dersom det på et tidspunkt besluttes felles utskiftinger. Dessuten vil slike treetterlignende fargetyper i større grad enn mer nøytrale fargetyper påvirke den enkelte leilighets interiør.

I borettslaget er det i dag vanlig at nye dører byttes til denne fargen (gabon), men det er ikke et fastlagt krav om dette. Samtidig er det flere dører i borettslaget som avviker fra dette. For å tydeliggjøre for samtlige beboere hvilke krav som gjelder, samtidig som vi legger til rette for økonomisk fornuftige og bærekraftige valg, og tar hensyn til den enkelte beboers ønske til utforming av egen eiendom, ønsker jeg å fremme følgende forslag om krav til form og farge på entrèdører som byttes fremover:

Forslag til vedtak:

1. Nøytral utforming i slett hvit overflate, typisk i henhold til produsentens standard utførelse.

2. Eksisterende utforming i gabon kan også videreføres.

Styrets innstilling

Styret er enig i dette og innstiller på at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Saken vedtas

Sak 11

Innglassing av balkonger

Forslag fremmet av:
Årsmøte 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sak:

Årsmøte vedtok i 2024 at styret skulle undersøke om muligheten for innglassing av balkongene.

Bakgrunn:

Det ble på årsmøte i 2024 uttrykt ønske om å undersøke muligheten for innglassing av balkonger. Styret tok deretter kontakt med ulike firma og fikk til slutt noen til å gjennomføre denne befaringen gratis. Lumon Norge AS gjorde noen undersøkelser og ga tilbud på innglassing av alle balkonger.

I tillegg engasjert borettslaget en kontroll av brannsikkerheten i borettslaget og de var ganske klare i sin tilbakemelding på at det var uklokt å innglasse balkongene med tanke på brannsikkerhet og frarådet borettslaget i å gjøre dette.

Prisen som Lumon ga ligger mellom 53.000-56.000 kroner per balkongen (prisen varierer pga. størrelse på balkong). I tillegg kommer mvh. Samlet beløp med moms vil da komme på mellom 15.000.000 og 16.000.000

Styret mener at en skal både lytte til det brannteknisk og at prisen er så høy at dette må komme enda lengre bak i rekken av tiltak. Det er klart at en innglassing kan virke positivt inn på verdien av leil., men denne kosten blir for høy og er som nevnt ikke anbefalt.

Skulle årsmøte vedta dette må en også søke fasadeendring som vil ha noe kost, men tar nok mest tid.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte å avvise saken

Forslag til vedtak

Årsmøte avviser å gå videre med prosessen om å innglasse balkongene.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irene Vabe
- Marie Vene
- Odd Arne Strand

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Barbara Mitrevska

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øygunn Slettedal

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Rakel Hagen
- Targjerd-Synnøve Andersen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Marie Vene

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan Søgaard Olsen

Styrets årsrapport

Bjerkehaugen borettslag 2024

Styrets arbeid

Styret har i 2024 gjennomført:

1 fysisk Generalforsamling.

7 styremøter

42 styresaker er behandlet.

Nye regler/avtale for leie av velferdsrommet gjelder også for 2024. Styret arrangerte julebord for ansatt, velferdskomiteen og andre hjelpere. På vegne av beboerne ønsker styret å benytte anledningen til å takke for innsatsen i året som har gått.

Styret bestiller postkasseskilt, slik at alle beboere har samme utforming. Alle nye beboere får postkasseskilt gratis ved innflytting. Ved endringer blir dette fakturert direkte til beboer.

I 2024 har det vært noen som har flyttet fra borettslaget og nye som har flyttet inn. Styret har godkjent alle nye kjøpere og ønsker de varmt velkommen til borettslaget.

Flere har ønsket seg fast parkeringsplass og noen områder er fullbooket, mens det er ledig andre steder. Styret har håndhevet regelen om at det er kun én plass per boenhet og en må ha bil for å kunne ha en plass.

Endring av felleskostnader

Obos anbefalte 13-15% økning i felleskostnadene for 2024, men styret besluttet å finne kostnader de kunne kutte ned på og reforhandle avtaler. I tillegg vedtok årsmøte å vente noe lengre med ulike vedlikeholdsoppgaver som var tidligere vedtatt gjennomført. Med bakgrunn i dette vedtok styret 10% økning.

Forsikring

I slutten av 2024 ble det fremforhandlet en ny og bedre forsikringsavtale med god besparelse.

Varmekabler er tatt ut av forsikringen pga foreldelse. Varmtvannsbereder som er eldre enn 20 år blir belastet med dobbel egenandel ved skade.

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige forsikring (polisenummer 86783204). Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skade meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller epost forsikring@obos.no.

Kabel-Tv

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette, kan du ringe Telia på telefon 92405050 eller besøke deres nettside www.telia.no. Du finner mye informasjon på Min Side.

Styret tar en vurdering vedrørende kabel-tv leverandør når bindingstiden med Telia er ute.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut. Det er etablert ladeinfrastruktur på de fleste parkeringsplasser i borettslaget. Parkeringsplasser leies ut etter ventelisteprinsippet. Det er pt flere ledige parkeringsplasser i borettslaget.

Oppsigelse av parkeringsplass må sies opp skriftlig.

Ønsker du mer informasjon om parkering sjekk ut Vibbo.

Representasjon

Bjerkehaugen borettslag er andelseier i Grorud Samfunnshus. Dette gir alle beboere rabatt i forbindelse med leie av lokaler på samfunnshuset. Ved leie oppgi at en er beboer i Bjerkehaugen og du vil få en rabatt på leien. I 2024 har borettslaget hatt styreleder i styret i Grorud samfunnshus.

Informasjon til/fra beboere

Informasjon fra styret til beboere har skjedd gjennom Vibbo, SMS og et informasjonsbrev som ble lagt i alle postkasser før jul.

ALLE henvendelser til styret sendes til: bjerkehaugen@styrerommet.no, på Vibbos meldingstjenester eller i postkassen inne i gangen i Martin Skatvedts vei 28.

Vibbo

Styret legger ut all nyttig info på Vibbo. Inne på denne appen finnes en side «Temaer». Her legges all fast informasjon om Bjerkehaugen borettslag og styret legger til nye temaer etter behov. Per dags dato ligger temaene: Markiser, garasje, parkering, årsmøte, Grorud Samfunnshus, Tv og Internett, forsikring, skadedyr, vaskeri og utleielokaler.

I tillegg kan alle finne vedtekter og husordensregler, årsoppgave, finansinformasjon og informasjon om egen bolig.

Klager

Det har vært noen klager i borettslaget i 2024 og sakene handler i all hovedsak om forstyrrende lydnivå fra naboer. Styret har i hovedsak brukt SMS og i konkrete saker bedt Obos om å sende skriftlig klage til aktuelle beboer. Styret jobber tett sammen med OBOS hvis det oppstår større utfordringer og konflikter. Felles for sakene er at det er tidkrevende og at en gjør de riktige grepene slik at det blir et best mulig resultat for borettslaget.

Styret er avhengig av at alle respekterer husordensreglene og viser hensyn, både når man oppholder seg inne og ute i borettslaget. Det er også viktig at andelseiere informerer evt. leietakere om husordensreglene. Det har blitt en trend at flere jobber hjemmefra og man har større behov for god arbeidsro.

Uteområdet og søppel

Styret har et stort uteområde og styret har begynt å jobbe med en langsiktig plan for en oppgradering av uteområdet vårt.

I forbindelse med vårrengjøringen ble det bestilt komprimatorbil som beboere fylte opp

Det er 4 søppelstasjoner i borettslaget hvorav en også har avfall til glass og metall (plassert ved Martin Skatvedts vei 5). Styret har minnet alle om å huske å kildesortere matavfall i grønn pose og plast i lilla pose.

Styret har i 2024 fått gjentatte klager på at folk ikke klarer å kaste søppelposene i kontainerne, men mister dette på vei bort til søppelstasjonene. Matrester tiltrekker seg rotter og det har borettslaget tidligere hatt store utfordringer med. Styret har derfor minnet om dette ved gjentatte anledninger.

Papp og papir må deles opp i småbiter før det kastes. Styret har bedt om at alle som skal kaste store mengder papp/papir bruker den store containeren som er plassert ved Martin Skatvedts vei 18.

Alle beboere som røyker har blitt bedt om å ta ekstra ansvar for å ikke kaste sneiper i borettslagets uteområde, dette er spesielt viktig i forhold til at små barn leker i området.

Anskaffelser

Ny tørketrommel ble kjøpt inn til vaskeriet.

Velferdstiltak

Velferden har midler til å bruke til aktiviteter for barn og voksne i borettslaget. Julegrantenning ble gjennomført til store og smås glede. I tillegg ble det invitert til sommerfest, men den ble avlyst pga. liten påmelding.

Andelseierens eget ansvar

Innvendig må beboerne regelmessig sørge for å rense sluk på badet.

Andelseierne er ansvarlig for at det elektriske utstyret og at installasjoner som er i leilighetene blir brukt rett og er i god stand. Selv om sikringsskapene er plassert i fellesarealer er den enkelte beboer pliktig til å påse at sikringsskap er stengt. Endringer i tilknytning til sikringsskapet og elektrisitet skal gjøres i samråd med godkjent elektriker. Samsvarserklæring må fremvises.

Ventiler i vinduer og vegger anbefales står åpne hele året for å unngå mugg og dårlig inneklima.

Dette for å sikre best mulig ventilasjon.

Vinduene i trapperommene skal som hovedregel alltid være lukket. Dersom beboerne ønsker å lufte trapperommene med å åpne vinduene er man samtidig ansvarlig for å lukke disse etterpå.

Gulvvarmen på badet skal alltid stå på, også på sommeren. Dette for å sikre en stabil drift av varmekablene. På sommeren kan de stå på et minimum, men bør være påslått. Brudd kan oppstå dersom disse slås av.

Driftsleder

Styret har en løpende dialog med driftsleder om de arbeidsoppgavene som utføres. Gårdservice har vært vikar for driftsleder under avtalte ferieperioder i 2024.

Vedlikehold

Styret har gjennomført kontroll og mindre vedlikeholdsarbeider på diverse boenheter og fellesareal.

Annet vedlikehold

Styret minner alle beboerne om at fasadene er borettslagets ansvarsområde og at beboerne har et selvstendig ansvar for å følge husordensreglene. Dette gjelder f.eks. ved oppheng av paraboler, markiser o.l. Beboerne skal ta kontakt med styret dersom man er usikker på hva man kan gjøre på fasaden.

De som ønsker å anskaffe markise må ta kontakt for informasjon. Dere finner også informasjon på Vibbo under Temaer

Til generalforsamlingen i Bjerkehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 537 999**	**3 961 175**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 513 774	1 649 661
Tilbakeføring av avskrivning	14	326 220	318 549
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 182 004	-2 363 767
Innsk. øremerk. bankkto		-41 605	-27 619
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**616 385**	**-423 176**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 154 385**	**3 537 999**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 492 238	4 250 797
Kortsiktig gjeld	-337 853	-712 798
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 154 385**	**3 537 999**

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 279 936	11 136 449	12 285 071	12 321 827
Andre inntekter	3	3 044	2 964	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 282 980**	**11 139 413**	**12 285 071**	**12 321 827**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-764 868	-734 452	-722 841	-723 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-326 220	-318 549	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 375	-14 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-268 480	-254 965	-270 000	-284 000
Konsulenthonorar	7	-7 595	-16 775	-15 000	-15 000
Kontingenter		-46 400	-46 400	-46 600	-47 000
Drift og vedlikehold	8	-163 182	-221 581	-335 000	-156 000
Forsikringer		-1 085 340	-1 628 574	-1 595 000	-1 300 000
Kommunale avgifter	9	-2 072 188	-1 754 452	-2 053 000	-2 311 240
Ladekostnader EL-bil		-56 349	-54 180	0	-60 000
Energi/fyring		-157 669	-207 223	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 160 787	-1 125 544	-1 160 340	-1 191 096
Andre driftskostnader	10	-617 613	-594 692	-512 500	-570 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 001 067**	**-7 231 762**	**-7 180 281**	**-7 077 336**
DRIFTSRESULTAT		**5 281 913**	**3 907 651**	**5 104 790**	**5 244 491**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	332 992	257 581	0	100 000
Finanskostnader	12	-3 101 131	-2 515 571	-2 910 000	-3 021 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 768 139**	**-2 257 990**	**-2 910 000**	**-2 921 000**
ÅRSRESULTAT		**2 513 774**	**1 649 661**	**2 194 790**	**2 323 491**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 513 774	1 649 661		

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 180 456, KUNDENR. 87

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 666 640	10 666 640
Tomt		1 079 249	1 079 249
Andre varige driftsmidler	14	1 125 133	1 451 353
Aksjer og andeler	15	51	51
Øremerkede bankinnskudd	17	769 497	741 471
Miljøbankkonto, øremerket		421 795	358 564
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 062 365**	**14 297 329**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		355 198	434 678
Andre driftskonti i OBOS-banken		12 080	12 080
Driftskonto OBOS-banken		1 378 324	380 915
Driftskonto OBOS-banken II		7 499	7 499
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 839	24 039
Sparekonto OBOS-banken		2 708 298	3 391 587
SUM OMLØPSMIDLER		**4 492 238**	**4 250 797**
SUM EIENDELER		**18 554 603**	**18 548 126**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 232 * 100		23 200	23 200
Udekket tap		-39 326 094	-41 839 868
SUM EGENKAPITAL		**-39 302 894**	**-41 816 668**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	56 067 274	58 249 278
Borettsinnskudd	19	1 053 000	1 053 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	399 370	349 718
SUM LANGSIKTIG GJELD		**57 519 644**	**59 651 996**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		59 554	452 072
Skyldige offentlige avgifter	21	58 340	49 359
Påløpte renter		67 140	60 670
Påløpte avdrag		76 974	77 778
Annen kortsiktig gjeld	22	75 844	72 918
SUM KORTSIKTIG GJELD		**337 853**	**712 798**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 554 603**	**18 548 126**

Pantstillelse	23	106 053 000	106 053 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Bjerkehaugen Borettslag

Johan Søgaard Olsen Barbara Mitrevska Irene Vabe

David Gulstad

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 439 032
Balkong	1 537 800
Kabel-TV	1 160 340
Parkeringsleie	158 880
Leie	54 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 350 256**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-41 460
Parkering	-17 280
Balkongtillegg	-6 600
Telia	-4 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 279 936**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tomteleie garasje	3 044
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 044**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-531 568
Påløpte feriepenger	-75 844
Fri bolig	-25 584
Naturalytelser speilkonto	25 584
Arbeidsgiveravgift	-127 904
Pensjonskostnader innskudd	-14 031
AFP-pensjon	-96
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-623
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Arbeidsklær	-12 303
SUM PERSONALKOSTNADER	**-764 868**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 815, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 595
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 595**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-97 754
Drift/vedlikehold elektro	-36 418
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 905
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 104
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-163 182**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 426 333
Feieavgift	-30 736
Renovasjonsavgift	-615 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 072 188**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-65 659
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 523
Driftsmateriell	-49 840
Renhold ved firmaer	-341 648
Andre fremmede tjenester	-8 032
Trykksaker	-788
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 815
Andre kontorkostnader	-2 291
Porto	-1 000
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 962
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 733
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-27 366
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-617 613**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 686
Renter av sparekonto i OBOS-banken	158 316
Kundeutbytte fra Gjensidige	166 990
SUM FINANSINNTEKTER	**332 992**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-2 459 773
Renter og gebyr på lån Husbanken	-641 182
Renter på leverandørgjeld	-176
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 101 131**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1954	9 510 900
Oppskrevet 1972	1 228 740
Korrigering	-73 000
SUM BYGNINGER	**10 666 640**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.91/bnr.37
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 134.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2006	54 250	
Avskrevet tidligere	-54 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
Snøfreser		
Tilgang 2006	49 750	
Avskrevet tidligere	-49 749	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor M.F. m.utstyr		
Tilgang 1996	295 895	
Avskrevet tidligere	-295 894	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 5		
Tilgang 1999	197 068	
Avskrevet tidligere	-197 067	
Avskrevet i år	-1	
		0

Tørketrommel		
Tilgang 2017	49 182	
Avskrevet tidligere	-30 738	
Avskrevet i år	-18 443	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	74 713	
Tilgang 2014	85 763	
Tilgang 2015	41 459	
Tilgang 2017	47 736	
Avskrevet tidligere	-234 154	
Avskrevet i år	-15 516	
		0
Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	1 485 725	
Avskrevet tidligere	-668 576	
Avskrevet i år	-148 573	
		668 576
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	89 640	
Tilgang 2017	143 239	
Avskrevet tidligere	-153 466	
Avskrevet i år	-23 288	
		56 125
Parkeringsplasser		
Tilgang 2001	60 260	
		60 260
Sykkelbod		
Tilgang 2022	566 952	
Avskrevet tidligere	-113 390	
Avskrevet i år	-113 390	
		340 171
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	46 719	
Avskrevet tidligere	-39 711	
Avskrevet i år	-7 007	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 125 133**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-326 220**

NOTE: 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.
Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden,
det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende:	Balanseført verdi
Grorud Samfunnshus	51	1	51

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2012	-65 010 000	
Nedbetalt tidligere	21 221 105	
Nedbetalt i år	1 248 600	
		-42 540 295
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2005	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 539 617	
Nedbetalt i år	933 404	
		-13 526 979
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-56 067 274**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-1 053 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 053 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-399 370
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-399 370**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-30 839
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 501
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-58 340**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-75 844
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-75 844**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 053 000
Pantelån	56 067 274
Påløpte avdrag	76 974
TOTALT	**57 197 248**

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

Bygninger	10 666 640
Tomt	1 079 249
TOTALT	**11 745 889**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 87 **Selskapsnavn:** BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Steinar Adelsten Andersen og Targjerd Synnøve Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekter §8.1

Årsmøte vedtar den nye vedtekten

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedlikehold av ventilasjonskanaler

Årsmøtet ber styret inngå en Service- og vedlikeholdsavtale med rens av den passive ventilasjonen i Bjerkehaugen borettslag. Styret får fullmakt til å vurdere om det skal innhentes flere tilbud før avtalen inngås. Kostnaden for dette legges på husleien som økes. Styret får også i oppgave å vurdere med faglig råd om hvor ofte en skal gjennomføre denne serviceavtalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører

Saken avvises

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Rullering av styret for økt beboerengasjement

Forslaget avvises.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører

Saken vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Innglassing av balkonger

Årsmøte avviser å gå videre med prosessen om å innglasse balkongene.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Irene Vabe
- ☐ Marie Vene
- ☐ Odd Arne Strand

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Barbara Mitrevska

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Øygunn Slettedal

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ Rakel Hagen
- ☐ Targjerd-Synnøve Andersen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Marie Vene

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Johan Søgaard Olsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.11.91
Vedtatt på generalforsamling 15.05.2003 tilføyelser til punkt Ro og orden.
Sist endret på generalforsamling 12.04.2012, pkt. 2.
Sist endret på generalforsamling 29.04.2015, pkt. 1 & 8.
Sist endret på generalforsamling 18.04.2016, pkt. 1, 5, 7, 8 & 11.
Sist endret på generalforsamling 25.04.2018, pkt. 1.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020, pkt. 1
Sist endret på generalforsamling 27.03.2023.

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt også av andre som gis adgang til leiligheten, f.eks. leieboere.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på borettslagets område. Alle beboerne skal verne om borettslagets eiendom.

1. VEIER, PARKERING, PLENER OG BEPLANTNINGER

Disse blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats fra andelseierne eller annen leiet hjelp. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra vaktmester, som skal forsøke å hindre at det blir gjort skade.

De små plenene foran blokkene er ikke bruksplener. Beplantninger foran inngangene holdes ved like av oppgangens beboere. Det henstilles til beboerne å hjelpe vaktmester med gressklipping av forplenene og snømåking foran inngangene.

Bil kan stilles opp på dertil beregnede biloppstillingsplasser. Bilparkering på stikkveier eller andre områder som borettslaget disponerer er ikke tillatt. Ingen andelseierne kan kreve biloppstillingsplass uten selv å eie/disponere bil (leasing/firmabil) til mer enn en bil for sin husstand, før samtlige som har behov, har fått plass.

Plassene kan kun benyttes av beboere i Bjerkehaugen Borettslag. Den som har garasje kan ikke regne med å få parkeringsplass.

Alle med tildelt parkeringsplass må holde seg innenfor egen oppmerket plass, samt ikke volde skade på nabobil eller eiendom. Mislighold kan medføre tap av parkeringsplass etter vedtak i styret.

Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

Avskiltede og uregistrerte biler kan medføre automatisk oppsigelse av tildelt parkeringsplass.

2. KJELLER, OPPLAGSROM/BOMBEROM OG LOFT

Ingen må sette ski, kjelker eller sykler m.m. i trapperom eller kjellergang og loftsgang. Opplagsrommet/bomberommet skal benyttes til plassering av utstyr som hører årstiden til. Utstyr som er ødelagt og ikke i bruk må ikke bli stående i opplagsrommet/bomberommet. Det vil bli fjernet etter at varsel er gitt. Dører til loft og kjeller skal alltid holdes låst.

Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til underetasjen forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask, men de må ikke parkeres i inngangspartiet slik at de er til hindring for utrykningskjøretøy. Fottøy, leker, søppelposer og lignende skal ikke settes utenfor entredøren.

Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at alt lys er slukket. Røyking og bruk av bart lys er ikke tillatt i kjeller eller på loft. Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner i kjeller. Gasstanker fra f.eks grill er strengt forbudt i kjeller. Gangene mellom holdes rene av andelseierne.

3. SØPPEL

Søppel må pakkes forsvarlig inn og i henhold til kommunens regler før det kastes. Store esker og annen papp som ikke går i den vanlige papirbrønnen skal kastes i borettslagets papirkontainer. Borettslaget besørger bortkjøring av større ved behov. Det er strengt forbudt å kaste varm aske, og annet ildsfarlig avfall.

4. RO OG ORDEN.

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl 07.00. Musikkøvelser er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl 21.00. På søn- og helligdager er øving, boring og banking ikke tillatt.
Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.
Ved større selskapelighet bør naboene varsles.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1.
Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret forplikter seg omgående til å fjerne dyrets etterlatenskaper fra trappeoppganger, plener, veier og andre fellesområder som tilhører borettslaget.

2.
Lufting må ikke foregå på steder som balkonger, lekeplasser, sandkasser eller andre deler av borettslagets felles uteområder.

3.
Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring. Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold blir å betrakte som et vesentlig mislighold av leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

6. BAD, WC OG KRANER

I klosettet må en ikke kaste avispapir o.l., som kan føre til tetnig av avløpsrørene. Skru aldri kranene helt opp så det oppstår sjenerende sus. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskade kan unngås. Badekaret må ikke brukes til klesvask, da tråder og lo vil stoppe til avløpet. Avstengingen av stigekran må bare foretas etterat naboene som berøres av stengingen er varslet.

Endringer i bad som installasjon av nytt badekar, toalett og baderomsvask eller andre installasjoner må utføres av fagfolk. Legging av belegg på badegulv må utføres fagmessig. Andelseierne står ansvarlig for eventuelle skader på naboleiligheter eller bygget hvis skaden skyldes ufagmessig arbeide. Alle kraner i leiligheten må alltid holdes i orden.

7. RENHOLD

Vask og renhold utføres av vaskefirma etter avtale med styret. Vask av loft og kjeller utføres når det er nødvendig etter oppslag.

Skopuss i oppgangen er forbudt. Lagring av fottøy i trappeoppgang er ikke tillatt. Styret kan ved rundskriv bestemme forandringer i vaskeplanen.

8. VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS

Det er forbudt å benytte vaskeriene på søndager og helligdager.

Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de faste instrukser for bruk av maskinene og for renhold av vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere. Det er ikke tillatt å bruke andre vaskerier enn det som er tildelt den enkelte blokk.

Vasketidene er fra mandag til fredag fra:

Kl. 08.00 - 12.00
Kl. 12.00 - 16.00
Kl. 16.00 - 20.00

På lørdager vasker to skift:

Kl. 08.00 - 12.00
Kl. 12.00 - 16.00

Det er anledning til å tørke tøy 1 time i begynnelsen av neste vaskeriperiode. Hvis det er nødvendig med fremmed hjelp, må vaktmester varsles, slik at instruks kan gis. Etter bruken skal beboerne gjøre rent bløtekum, vaskemaskin, sentrifuge og gulv i vaskerom etter følgende arbeidsfordeling:
Skiftet fra kl 08.00 - 12.00 vasker trappen og klosettet.
Skiftet fra kl 12.00 - 16.00 vasker rullerom og tørkerom.
Skiftet fra kl 16.00 - 20.00 vasker bryggerhuset.

De som vasker på lørdager vasker som første og andre skift.
Enhver feil på vaskerianlegget rapporteres straks til driftsleder.
Vaskerilåsene skal ha leilighetsnummer, og så sant man ikke står for tur til å vaske skal låsene fjernes.

9. LUFTING, MARKISER ETC.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, likeledes er risting av tøy eller lufting av leiligheten gjennom trappeoppgangene forbudt.

Trapperomsvinduer skal være lukket i regn og snøvær. Takluken må ikke åpnes av beboerne. Markiser skal være like for hele blokken og kan bare skiftes til ny type for hele blokken samtidig.

Den som har flaggstang må følge de lovbestemte regler for flagging og vise flaggkultur.

10. FRAMLEIE, LEDIGE LEILIGHETER

Framleie må godkjennes av styret, og ingen kan flytte inn før godkjenning foreligger.

11. DRIFTSLEDER

Driftsleder skal følge sin instruks og påse at husordenen blir fulgt og skal om nødvendig melde forsømmelser eller mislighold til styret.

Som borettslagets ansatt, har driftsleder krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. En bør helst ikke forstyrre driftsleder utenfor arbeidstiden. Bruk den skriftlige meldingsformen som borettslaget til enhver tid bruker.

Driftsleder har telefontid mandag - fredag kl 11.00 - 12.00.

12. STYRET

Alle saker/klager som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre via de kommunikasjonskanalene som borettslaget til enhver tid bruker.

Andelseierne gjøres oppmerksomme på at husordensreglene inngår som en del av andelsavtalen.

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre beboere med lukt, bråk eller lignende. Dersom det kommer berettiget klage over mitt dyrehold, er jeg inneforstått med at jeg må fjerne dyret.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Det forutsettes at enhver dyreeier rydder opp hundens etterlatenskaper og er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner nødvendig å foreta. Alle hunder/katter skal være registrert i styrets kartotek.

MERKNAD

Reglene om dyrehold er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er det dyreeieren selv som er skyld i opposisjonene mot dyr i bymiljøet. Dersom reglene blir fulgt, vil man kunne ha håp om et fortsatt godt naboforhold selv om man har dyr.

Oslo, _____

Leilighet: _____

_____
Andelseier

_____
Adresse

Vedtekter

for Bjerkehaugen borettslag org nr 948180456

vedtatt på ordinær generalforsamling den 02.06.06. Endret på ordinær generalforsamling 09.04.24. Sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.25.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjerkehaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av årets uten godkjenning. Styret oppfordrer til at det informeres om de tilfeller av kortidsutleie.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.**5. Vedlikehold**

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Større endringer på elektriske-anlegg, for eksempel nye kurser og store kabler, fra sikringsskap til leilighet må søkes og godkjennes av styret. Alle arbeider må dokumenteres med samsvars-erklæring.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og med minst 2 og høyst 4 styremedlemmer. I tillegg skal det velges minst 1 og høyst 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller barn som bor i borettslaget.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs Generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2025 for BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948180456
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 18:00 til 9. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 91.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Kirkhorn er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Steinar Adelsten Andersen og Targjerd Synnøve Andersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **59**
Antall stemmer mot saken: **3**
Antall blanke stemmer: **29**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra beboermøtet: Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000,-

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **35**
Antall stemmer for vedtak 2: **27**
Antall blanke stemmer: **29**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av vedtekter §8.1

Fremmet av: Styret

Styret ønsker en diskusjon om hvem som er valgbar, gitt det i en situasjon oppstår konflikt mellom andelseiere og samboer/ektefelle, samt hva samboer begrepet egentlig innebærer.

Bakgrunn:

I andre borettslag har det oppstått noen situasjoner som gjør at styret ønsker å ta opp denne saken. I våre vedtekter punkt 8-1Styret (1) står det at «styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller dets ektefelle, samboer eller barn som bor i borettslaget». Dette kan gi rom for en utfordring ved samlivsbrudd

og hvilken definisjon av samboer skal en bruke her. Er en samboer en venn som bor der eller må en være registert samboer og er det da riktig at den kan sitte i styret? Styret ønsker en diskusjon om dette og å ha klare vedtekter rundt dette slik at det er ingen tvil om formålet med vedtekten.

Styret foreslår derfor å slette ektefell og samboer fra vedtekten slik at den nye vedtekten blir som følger: «styrets medlemmer skal velges blant borettslagets andelshavere eller dets barn som bor i borettslaget».

Styrets innstilling
Årsmøte vedtar den nye vedtekten

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte vedtar den nye vedtekten
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Vedlikehold av ventilasjonskanaler

Fremmet av: Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Behov for bedre oppfølging og vedlikehold av ventilasjonssystemet.

Bakgrunn:

God ventilasjon er avgjørende for beboernes helse og komfort. Manglende vedlikehold kan føre til dårlig inneklima, økt energiforbruk og mulig skade på bygningsmassen. Det har blitt avdekket feil på ventilasjonsanlegget i enkelte boenheter, og en pågående utredning har vist tette kanaler. Dette kan ha påvirket både inneklima og energieffektivitet i borettslaget. Det er uklart hvorfor nødvendig vedlikehold ikke har blitt gjennomført tidligere, og hvem som har hatt ansvaret for oppfølging.

Forslag til vedtak:
1.Det skal iverksettes nødvendige tiltak for å utbedre tette kanaler og forebygge lignende problemer i fremtiden.

2.Styret skal utarbeide en vedlikeholdsplan for ventilasjonssystemet, inkludert regelmessige kontroller og eventuell rens av kanalene.

Styrets innstilling
Styret har etter forsalg fra beboere engasjert Aktiv Ventilasjon AS til å gjøre en gratis befaring av vårt passive ventilasjonsanlegg. Denne befaringen ga resultat i at de mente det var på høy tid at rens og vedlikehold måtte gjennomføres og fant også stein i enkelte kanaler som blokkerte luftveiene. Dette er til dels store avvik og styret mener at årsmøte bør vedta dette forslaget.

Siden dette var en gratis befaring gis det ikke en full rapport, men et tilbud på utbedring. Dette tilbudet er tilgjengelig på Vibbo.

Borettslaget har gjennom borettslagsloven ansvar for å holde ventilasjonen i orden og styret er derfor veldig glad for at noen beboere har tatt kontakt om dette. Følgende priser er gitt i tilbudet. Priser er ekskl. mva.:

•Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv/skitt, kr: 895,- pr. boenhet

•Rens/utgraving av stein og støv/skittskitt i tillufts-kanaler, kr: 895,- pr boenhet

•Hovedkanaler kontrolleres/renses fra tak kr: 159600,- totalt

•*) Evt. annet arbeid dere ønsker utført kr: 950,- pr. time

I prisen er det også inkludert:

•Vi melder fra til alle beboere med dato og tidspunkt for rens. Dette henger vi på dørene til hver enkelt leilighet, uken før arbeidet starter. Alle får tildelt en tid hver som vi må ha tilgang til leiligheten, så ingen trenger være hjemme hele dagen. Ved evt spørsmål fra beboere har vi tlf nr til kontoret på varslingslappen.

•Rapport pr. boenhet

Det vil etter rens bli overlevert rapport til styret på ferdig utført rens, med representative bilder før og etter. Rapporten vil også avdekke status på feilmontert kjøkkenvifte og ellers andre punkter Styret ønsker dokumentert.

I tilbudet skriver Aktiv Ventilasjon AS følgende:

Ut fra mengder og tetthet i ventilasjonskanalene gjør vi dere oppmerksom på at det kan være direkte helsefarlig og skadelig for inne klimaet. Man må heller ikke glemme at det kan utgjøre en brannfare hvis det er koplet vifter til kanalene.

I forskrift om brannforebygging §9 står det at eier av byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å sikre byggverk mot brann. Støvfullt ventilasjonsanlegg/-kanaler kan være med å spre en brann. Eierseksjonsloven § 33 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. og eierseksjonsloven § 34 - Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold. Renere og sunnere inneklima (Norges Astma- og Allergiforbund anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (naaf.no), samt reduserte fyringsutgifter og redusering av radon.

Vi oppholder oss store deler av dagen innendørs, og derfor må lufttilførsel og avtrekk fungere optimalt for å opprettholde en god balanse og gi gode vilkår for generelt opphold i leilighetene. Under luftgjennomstrømning i ventiler og kanaler avsettes forurensede partikler kontinuerlig. Her nevnes kjemikalier, bakterier, husstøvmidd og soppsporer i anlegget.

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret inngå en Service- og vedlikeholdsavtale med rens av den passive ventilasjonen i Bjerkehaugen borettslag. Styret får fullmakt til å vurdere om det skal innhentes flere tilbud før avtalen inngås. Kostnaden for dette legges på husleien som økes. Styret får også i oppgave å vurdere med faglig råd om hvor ofte en skal gjennomføre denne serviceavtalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører

Fremmet av: Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Status og videre fremdrift for utskifting av inngangsdører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon.

Bakgrunn:

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at borettslaget skulle utrede bytte av inngangsdører til boenhetene for å forbedre brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon. Det ble informert om at en befaring skulle gjennomføres sommeren 2024, men per dags dato har vi ikke mottatt noen oppdatering om dette.

Forslag til vedtak:

1.Styret bør gi en oppdatert redegjørelse til beboerne om status for saken og videre fremdrift.

2.Dersom befaringen ikke er gjennomført, bør styret sette en ny frist for gjennomføring og informere beboerne om denne.

3.Styret skal utarbeide en fremdriftsplan for videre utredning og eventuell utskiftning av inngangsdørene, inkludert kostnadsoverslag og mulige finansieringsalternativer.

Styrets innstilling
Styret har innhentet brannteknisk dokumentasjon rundt dette med dører og konklusjonen er at det ikke er behov for å bytte dører med bakgrunn i gjeldende brannforskrifter for vårt borettslag.

Videre er det ingen tvil om at bytte av samtlige dører vil gi bedre lyd- og varmeisolasjon. Det er også nye moderne dører en kan anskaffe som også gir økt brannsikkerhet. Styret er derfor enig i at et bytte av dører vil bedre dette og skulle ønske at dette kunne gjøres innen rimelig tid.

Når styret likevel foreslår for årsmøte å avvise denne saken så går det på ansvarsområde og økonomi. Det er andre oppgaver som per i dag er viktigere å få gjennomført i borettslagets regi og styret mener derfor at denne saken må komme lengre bak i køen. Det er også flere beboere som allerede har gjort denne investeringen og styret mener at dette fint kan gjøres av den enkelte som ønsker dette.

Om få år kan det være behov for bytte av tak på samtlige blokker og da bør en ha spart opp penger til dette og derfor mener styret at borettslaget ikke skal sette inngangsdører på dagsorden nå, men at egen inngangsdør kan prioriteres av den enkelte andelseier hvis ønskelig.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken avvises
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Rullering av styret for økt beboerengasjement

Fremmet av: Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Forslag om rullering av styret for å sikre bredere engasjement blant beboerne.

Bakgrunn:

Et velfungerende borettslag er avhengig av engasjement fra beboerne. For å sikre at flere får mulighet til å bidra aktivt, kan det være hensiktsmessig å innføre en ordning for rullering av styremedlemmer. Dette vil kunne gi nye perspektiver, bidra til bedre oppfølging av saker og fordele ansvaret jevnere.

Forslag til vedtak:

1.Styret utreder muligheten for å innføre en ordning for rullering av styremedlemmer.

2.Det vurderes tiltak for å engasjere flere beboere i styrearbeid, for eksempel gjennom informasjonsmøter eller vervingsstrategier.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i dette forslaget og ønsker alle tiltak som vil sikre bredere engasjement blant beboerne og at flere får mulighet til å bidra aktivt. I fjor ble det gjort vedtak om miljøutvalg, utredning av bad og oppgradering av lekeplassen som skulle gjøres av beboere som meldte seg frivillig. Dessverre har ingen av disse arbeidene kommet i gang så styret er skeptisk til at «tvinger» folk til å gå inn i styret i forbindelse med en rullering. Velferdskomitéen prøvde også å arrangere sommertreff, men måtte avlyses.

Styret mener det er både bra og viktig at det kommer inn nye folk i styret, men på fjorårets årsmøte vedtok årsmøte at det skulle være mulig å gå ned på antall styremedlemmer. Jobben i styret kan til tider være krevende både på tid og kunnskap og derfor bør årsmøte alltid gjøre en vurdering av hvem som bør sitte i styret. Styret tror at andre fora er mer egnet for rullering eller å skape aktivt engasjement og bomiljø.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget avvises.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører

Fremmet av: Bendik Austnes

Status og videre fremdrift for utskifting av inngangsdører med fokus på brannsikkerhet, lydisolasjon og varmeisolasjon.

Mange entrèdører i borettslaget bærer fargen «Gabon», en farge som etterligner treverk. Denne og andre lignende farger er ikke lenger standardfarger hos dørleverandører, og må derfor spesialbestilles. Dette medfører ekstra kostnader for den enkelte beboer som har behov for å skifte dør, eventuelt også for borettslaget som helhet dersom det på et tidspunkt besluttes felles utskiftinger. Dessuten vil slike treetterlignende fargetyper i større grad enn mer nøytrale fargetyper påvirke den enkelte leilighets interiør.

I borettslaget er det i dag vanlig at nye dører byttes til denne fargen (gabon), men det er ikke et fastlagt krav om dette. Samtidig er det flere dører i borettslaget som avviker fra dette. For å tydeliggjøre for samtlige beboere

hvilke krav som gjelder, samtidig som vi legger til rette for økonomisk fornuftige og bærekraftige valg, og tar hensyn til den enkelte beboers ønske til utforming av egen eiendom, ønsker jeg å fremme følgende forslag om krav til form og farge på entrèdører som byttes fremover:

Forslag til vedtak:

1.Nøytral utforming i slett hvit overflate, typisk i henhold til produsentens standard utførelse.

2.Eksisterende utforming i gabon kan også videreføres.

Styrets innstilling

Styret er enig i dette og innstiller på at dette vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Innglassing av balkonger

Fremmet av: Årsmøte 2024

Sak:

Årsmøte vedtok i 2024 at styret skulle undersøke om muligheten for innglassing av balkongene.

Bakgrunn:

Det ble på årsmøte i 2024 uttrykt ønske om å undersøke muligheten for innglassing av balkonger. Styret tok deretter kontakt med ulike firma og fikk til slutt noen til å gjennomføre denne befaringen gratis. Lumon Norge AS gjorde noen undersøkelser og ga tilbud på innglassing av alle balkonger.

I tillegg engasjert borettslaget en kontroll av brannsikkerheten i borettslaget og de var ganske klare i sin tilbakemelding på at det var uklokt å innglasse balkongene med tanke på brannsikkerhet og frarådet borettslaget i å gjøre dette.

Prisen som Lumon ga ligger mellom 53.000-56.000 kroner per balkongen (prisen varierer pga. størrelse på balkong). I tillegg kommer mvh. Samlet beløp med moms vil da komme på mellom 15.000.000 og 16.000.000

Styret mener at en skal både lytte til det branntekniske og at prisen er så høy at dette må komme enda lengre bak i rekken av tiltak. Det er klart at en innglassing kan virke positivt inn på verdien av leil., men denne kosten blir for høy og er som nevnt ikke anbefalt.

Skulle årsmøte vedta dette må en også søke fasadeendring som vil ha noe kost, men tar nok mest tid.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøte å avvise saken

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte avviser å gå videre med prosessen om å innglasse balkongene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Irene Vabe (48 stemmer)
Marie Vene (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Arne Strand
Irene Vabe
Marie Vene

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Barbara Mitrevska (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Barbara Mitrevska

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Øygunn Slettedal (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øygunn Slettedal

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Targjerd-Synnøve Andersen (54 stemmer)
Rakel Hagen (57 stemmer)
Trude Saksen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Targjerd-Synnøve Andersen
Rakel Hagen
Trude Saksen

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Marie Vene (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marie Vene

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Johan Søgaard Olsen (61 stemmer)

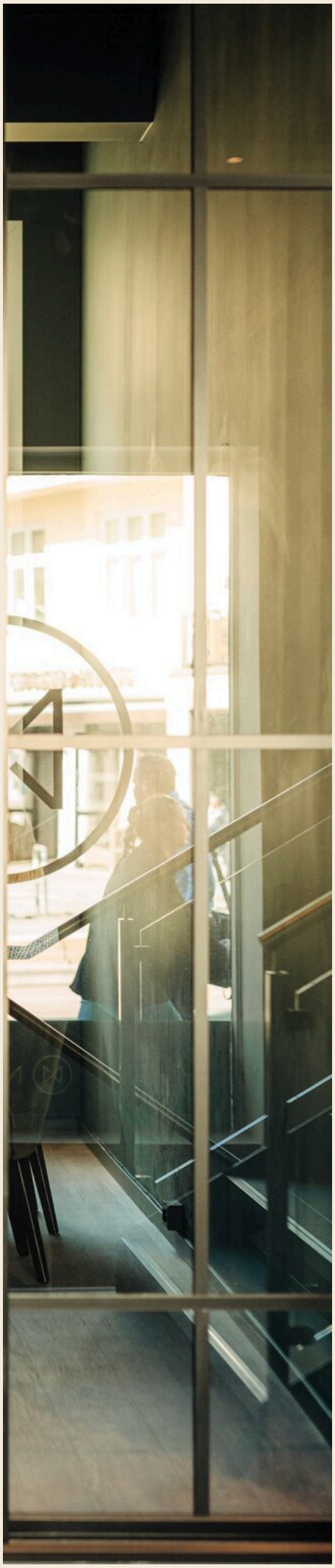
Følgende stilte til valg:
Johan Søgaard Olsen

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0002/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Martin Skatvedts vei 12 0950 OSLO
Matrikkel: Gnr 91, bnr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Sander O. Berntsen
Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
s.berntsen@nordvikbolig.no
480 79 642

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: