

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld:	Kr 243 585,-
Omkostn.:	Kr 9 796,-
Total ink omk.:	Kr 3 943 381,-
Felleskostn.:	Kr 4 710,-
Selger:	Thanushiya Siva Cornelius
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1954
BRA-i/BRA Total	64/64 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 91, bnr. 37
Andelsnr.:	171
Oppdragsnr.:	1002260064

DITT NYE HJEM?

Velkommen til en lys 3-roms leilighet med balkong, peis og god planløsning!

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og byr på en balkong av god størrelse med direkte adkomst fra stuen. Boligen har en romslig stue med peisovn, lyse overflater, god romutnyttelse og en behagelig atmosfære. Det separate kjøkkenet gir en funksjonell planløsning og et eget rom for matlaging, noe mange setter pris på i hverdagen. Flere busstopp i nærheten sørger for gode forbindelser og enkel tilgang til resten av byen.

Attraktiv beliggenhet i et etablert område med kort vei til butikker, skoler, barnehager, kollektivtransport og fine turmuligheter.

- Kvaliteter:
- Solrik balkong
 - 2 kjellerboder
 - Mulighet for leie av p-plass
 - Vinduer 2012
 - Gangavstand til T-bane og buss
 - Felles vaskeri
 - Kort vei til marka



Innhold

Velkommen2

Plantegning32

Om eiendommen36

Tilstandsrapport50

Egenerklæring69

Energiattest 117

Nabolagsprofil..... 124

Forbrukerinformasjon 130

Budskjema 131



STUE



ROMSLIG STUE

Den lyse stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. En sjarmerende peisovn sørger for knitrende varme i vinterhalvåret.

Her får du en lun atmosfære med naturlige soner for både spiseplass og sofakrok. Rommet er perfekt for både avkobling og sammenkomster.





Boligens fargepalett skaper en følelse av ro og harmoni, og får de fleste til å føle seg hjemme.





BALKONG



BALKONG

Fra stuen er det utgang til en balkong på 8 kvm med gode solforhold og plass til en koselig sittegruppe.

Balkongen har en fin beliggenhet i bygget og er skjermet for innsyn, noe som gir en mer privat og rolig uteplass. Her er det også montert utelys og stikkontakt for ekstra komfort.

Balkongen gir deg mulighet for ulike sittegrupper med god plass til grill og beplantning. Her kan morgenkaffen og måltider nytes i godt selskap.





Boligen har gjennomgående laminatgulv og lyse vegger. Fra stuen kommer du videre inn til et av boligens to soverom.



SOVEROM I

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til både dobbeltseng og garderobeløsning.

Vinduet gir godt med naturlig lysinnslipp som skaper en lys og behagelig romfølelse. Langs veggen finner du en praktisk, innebygd garderobeløsning med rikelig oppbevaringsplass.



Soverom II ligger praktisk til ved entréen. Soveværelse rommer fint en dobbeltseng og garderobeløsning.



KJØKKEN

TIDLØST KJØKKEN

Kjøkkenet ligger separat og har lys innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Her er det også plass til et hyggelig spisebord, perfekt for raske frokoster eller en kopp kaffe om morgenen.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer, og innredningen er av eldre dato med potensial for oppgradering etter eget ønske.





BADEROM

Lyst og tidløst baderom pusset opp i regi av borettslaget i 2004. Varmekabler i gulv som bidrar til god komfort året rundt.

Badet er utstyrt med servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten ligger i byggets 3.etasje. Her ønskes du velkommen av et innbydende inngangsparti.





Borettslaget har flotte, grønne fellesområder med sittegrupper for beboerne.



BORETTSLAGET

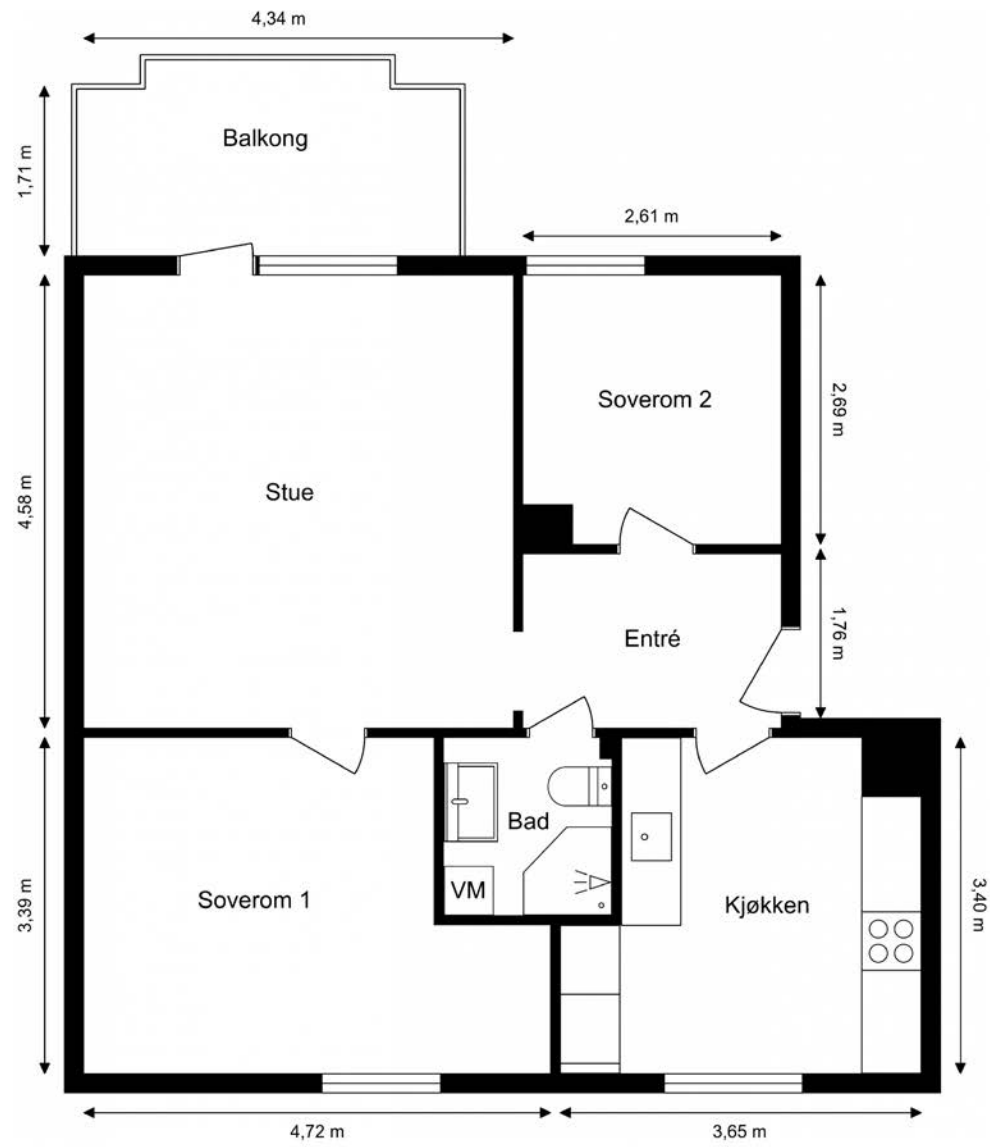
Det er kort vei fra boligen til borettslagets lekeplass, et hyggelig samlingspunkt for lek og aktivitet.

Det er mulighet for leie av parkeringsplass i borettslaget. Det er også satt opp el-bil ladere.

Borettslaget er veletablert og består av totalt 232 andeler. Her har beboerne tilgang til blant annet felles vaskeri.

Plantegning

3. etasje



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm
BRA totalt: 64 kvm
TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje
BRA-i: 64 kvm Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje
8 kvm Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer også to boder i kjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighetens planløsning fremstår som ordinær og i samsvar med byggets opprinnelige boligformål. Det er ikke registrert åpenbare forhold som tilsier ulovlig bruksendring basert på fremlagt plantegning.

Tomtetype

Eiet

Beliggenhet

Nedre Kalbakkvei 7 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Kalbakken i bydel Grorud. Området byr på en fin kombinasjon av grønne omgivelser og svært gode servicetilbud - perfekt for deg som ønsker både nærhet til natur og enkel tilgang til byen.

Kollektivtilbud

Eiendommen har kort vei til både buss og T-bane. Fra Kalbakken T-banestasjon går linje 5 med hyppige

avganger mot sentrum, og turen til Oslo S tar ca. 20 minutter. Flere busslinjer i området gir også enkel forbindelse til blant annet Grorud, Linderud og resten av Groruddalen. For pendlere er det i tillegg rask adkomst til E6 og Ring 3.

Tur- og friluftsmuligheter

Området har flotte turmuligheter rett utenfor døren. Fra boligen er det kort vei til Lillomarka, som byr på et omfattende nettverk av turstier, lysløyper og sykkeltraseer - sommer som vinter. Her finner du populære utfartsområder som Lilloseter og idylliske bade- og fiskevann. Det er også flere lekeplasser og grøntområder i nærområdet, noe som gjør beliggenheten spesielt attraktiv for barnefamilier.

Butikker og serveringstilbud

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med kort vei til blant annet Kiwi og Rema 1000. Ønsker du et større utvalg av butikker og servicetilbud, ligger Grorud senter og Stovner senter en kort kjøretur unna, med et bredt spekter av butikker, apotek, vinmonopol, treningssentre og serveringssteder. I området finnes det også hyggelige caféer og spisesteder med variert tilbud.

Alt i alt er dette en bolig med en svært praktisk og attraktiv beliggenhet - her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som du har det meste du trenger innen kort rekkevidde!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området. Veietablert boligområde bestående av eneboliger,

tomannsboliger og småhus.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass, produsert i 2012.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2012.

TILSTANDSGRADER

FORHOLD SOM HAR FÅTT TG2:

Vinduer

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

Dører

Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justering anbefales. Terskel på innsiden av balkongdøren er løs. Det må påregnes og feste denne tilstrekkelig.

Innvendige dører

Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales. For øvrig har enkelte dører bruksslitasje med merker/hakk som kan medføre behov for reparasjon eller utskiftning.

Bad - Overflater vegger og himling

Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte forhold. Forholdet kan medføre videre sprekkutvikling og økt

risiko for fuktinntrenging over tid. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Bad - Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterte forhold. Forholdet kan medføre videre sprekkutvikling og økt risiko for fuktinntrenging over tid.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membranen lar seg ikke kontrollere visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Dette medfører usikkerhet knyttet til tetthet og funksjon, og innebærer risiko for skjulte fuktskader med mulig behov for nærmere undersøkelser eller utbedring. Det var vanskelig å undersøke detaljer i sluket under befaringen da sluket ikke var rensset. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til slukets tilstand og tetthet, og nærmere kontroll anbefales. Sluket har oppnådd mer enn

halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

Bad - Sanitærutstyr og innredning
Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner. Det er registrert omfattende krakelering/sprekker i overflaten på servant. Forholdet fremstår som overflateskade i glasur/ porselen og kan medføre økt smussopptak, misfarging, redusert hygienisk kvalitet og risiko for utettheter. Utskiftning av servant må påregnes.

Bad - Ventilasjon
Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Kjøkken - Overflater og innredning
Innredning og overflater er av eldre dato og har synlig bruksslitasje i form av sår, merker og avflassing. Konsekvensen er primært estetisk, men vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes.
Kjøkken - Avtrekk

Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

Vannledninger
Tettemuffer mangler på rør-i-rør. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet. Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Avløpsrør
Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

Ventilasjon
Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Varmtvannstank
Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

TGIU
Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak:
Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Standard
INNVENDIG
Det er laminat gulv i boligen og fliser på bad. Takhøyde i stue målt til ca. 2,51 m.

BALKONG
Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 kvm.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Det er ingen integrerte hvitevarer. Kullfilterventilator er montert. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter, produsert i 2001.

BADEROM
Badet er pusset opp i regi av borettslaget i ca. 2004. Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen. Skap med glatte fronter. Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Naturlig oppdriftsventilasjon. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Parkering

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.

Det finnes også 10 selveiergarasjer som administreres gjennom et garasjelag i borettslaget, Bjerkehaugen Garasjelag.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 93086342

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

243 585 (Andel av fellesgjeld)

3 933 585 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)
18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 943 381 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 952 281 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 955 081 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 037 145 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 148 580 for år 2024

Andre utgifter

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

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Herav:
Balkongtillegg kr. 550,-
Telia kr. 477,-
Felleskostnader kr. 3 683,-

Felleskostnadene inkl bl.a. kabel tv og internett, balkongnedbetaling, felles forsikring, betjening av felles lån.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4710

Andel Fellesgjeld

Kr 243 585

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

24.02.2026

Andel fellesformue

Kr 41 708

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjerkehaugen Borettslag

Organisasjonsnummer

948180456

Andelsnummer

171

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.

PLANLAGT ARBEID FREMOVE:

Vedlikehold av ventilasjonskanaler: 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.

- 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: 159 600,- totalt
- Evt. annet arbeid dere ønsker utført kr: 950,- pr. time

Det ble vedtatt i 2025 at 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.

Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører: 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 vedtatt i 2025 at styret skal utarbeide en fremdriftsplan for videre utredning og eventuell utskiftning av inngangsdørene, inkludert kostnadsoverslag og mulige finansieringsalternativer.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING:

- 2023: Sykkelhus ferdigstilt.
- 2021-2022: Maling av alle oppganger. Bytte av lys i alle oppganger. Bytte av lys i fellesvaskerier.
- 2019 - 2019: Avfallsanlegg Nytt avfallsanlegg.
- 2019 - 2019: Avfallsbrønn Nye, nedgravde avfallsbrønner. Asfaltert rundt brønnene.
- 2018-2019: Beplantning.
- 2015 - 2017: Div. oppgraderinger og vedlikehold
- Etablert el-bil-plasser. Rehabilitering av inngangspartier, trapper og utearealer. Oppgradering av lekeplass.
- 2014: Uteareal, oppganger og Kabel-TV
- Oppgradering av lekeplass. Beplantning og opprydning av trær/busker. To nye vaskemaskiner.
- Oppussing av inngangspartier. Oppgradering av kabeltv-nett og digital infrastruktur.
- 2011 - 2013: Rehabiliteringsprosjekt Rehabilitering av fasader og balkonger: Tilleggsisolering med kompaktsystem, reparasjon/maling av grunnmurer, nye vinduer og balkongdører, nye balkonger, tilleggsisolering på loft, utskifting drenering. Nytt callinganlegg .

Vask og renhold utføres av vaskefirma etter avtale med styret.

FELLES VASKERI

Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de faste instruks for bruk av maskinene og for renhold av vaskeriet. Det er forbudt å benytte vaskeriene på søndager og helligdager. Gratis fellesvaskeri i Nedre Kalbakkvei 1 og Martin Skatvedts vei 7, 16 og 24.

SYKKELPARKERING

Borettslaget har et eget hus/skur for sykkelparkering, som sto ferdig i 2023.

GRORUD SAMFUNNSHUS

Bjerkehaugen borettslag er andelseier i Grorud Samfunnshus. I 2023 har borettslaget hatt styreleder i styret i Grorud samfunnshus.

LEIE AV LOKALER

Det er mulighet for å leie lokaler i borettslaget for private arrangement.

UTEOMRÅDER

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11428597 6

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,14%

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

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i

sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap. Driftsinntektene for 2023 var til sammen kr. 12 282 980
Driftskostnadene for 2023 var til sammen kr. 7 001 067.

Styregodkjennelse

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

kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 91, bruksnummer 37 i Oslo kommune.Andelsnr. 171 i Bjerkehaugen Borettslag med orgnr. 948180456

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/91/37:
29.09.1960 - Dokumentnr: 11951 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

29.09.1960 - Dokumentnr: 11952 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

05.08.1967 - Dokumentnr: 10338 - Skjønn

09.12.1986 - Dokumentnr: 80633 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

01.02.1991 - Dokumentnr: 5552 - Erklæring/avtale
Erk. ang byggs avstand til kant regulert Martin Skatvedts
vei. Kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

23.04.2019 - Dokumentnr: 462658 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig unntak fra fastsatt plassering (byggelinjer) i regulerings-og bebyggelsesplan S-435

23.07.2019 - Dokumentnr: 852493 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra regulerings- og bebyggelsesplan S-435

12.03.1955 - Dokumentnr: 3708 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:91 Bnr:2

Ferdigattest/brukstillatelse
Nedre Kalbakkvei 1-7 - Rehab fasade og endring balkonger - Ferdigattest - 2014
Nedre Kalbakkvei 1-7 - Rehab vaatom - Ferdigattest - 2004
Nedre Kalbakkvei 1-7 - Nye innglassede balkonger - Ferdigattest - 1996
Nedre Kalbakkvei 1-7 - Boligblokk - Ferdigattest - 1961

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert til bolig m.tilh.anlegg.

Saksnr: 202553831
Detaljregulering , Trondheimsveien 375. I mars 2024 ble Bredtveit fengsel og forvaringsanstalt midlertidig stengt på grunn av alvorlige mangler, spesielt knyttet til brannsikkerhet. Bygningsmassen er i dårlig forfatning og fengselsfaglige forhold er heller ikke i

tråd med dagens krav til kriminalomsorg. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av et nytt kvinnefengsel på Bredtveit som tilfredsstiller dagens krav.

Saksnr: 202316398
Kalbakkveien 4 - 6.

Saksnr: 202454281
Kakkelovnskroken 1 og 2 - Bebyggelse og byrom - Rødtvet T-banestasjon. Plansaker om å etablere boliger, omsorgsbolig, næring i 1.etg, flerbrukshall ogf fellesfunksjoner.

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

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

Boplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke

videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/ hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato
06.03.2026



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Nedre Kalbakkvei 7 , 0950 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 91, bnr. 37
- Andelsnummer 171

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 24.02.2026 Rapportdato: 02.03.2026 Oppdragsnr.: 21421-1496 Referansenummer: GI9405

Autorisert foretak: Boligtilstand AS



En del av
 Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
 NITO



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
- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt tapet. Malt glassfiberstrie. Malt panel.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,51 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Horizontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges.

Dersom planhet er viktig for deg som interessant, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

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

[Gå til side](#)

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. - Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

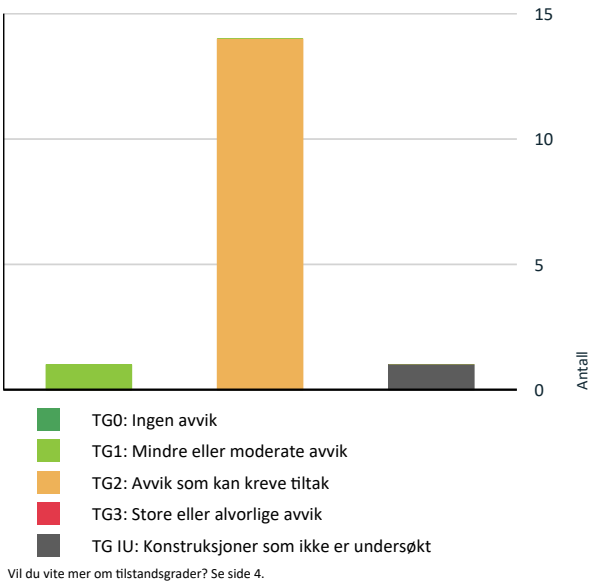
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Leilighetens planløsning fremstår som ordinær og i samsvar med byggets opprinnelige boligformål. Det er ikke registrert åpenbare forhold som tilsier ulovlig bruksendring basert på fremlagt plantegning.

Det presiseres imidlertid at mottatt plantegning er av noe uklar kvalitet og vanskelig å lese i detalj. Vurderingen er derfor gjort med forbehold om at tegningen kan inneholde unøyaktigheter eller mangler som ikke fremkommer tydelig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

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

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

 **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 2012.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2012.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

- Terskel på innsiden av balkongdøren er løs. Det må påregnes og feste denne tilstrekkelig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 8 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

</

Nedre Kalbakkvei 7 , 0950 OSLO Gnr 91 - Bnr 37 0301 OSLO	Boligtilstand AS Fjellstuveien 51 B 0982 OSLO
Tilstandsrapport	
3. ETASJE > BAD	
TG 1UTilliggende konstruksjoner våtrom	
Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuksøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	
KJØKKEN	
3. ETASJE > KJØKKEN	
TG 2Overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer: Ingen.	
Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fukskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuksøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.	
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
– Innredning og overflater er av eldre dato og har synlig bruksslitasje i form av sår, merker og avflassing. Konsekvensen er primært estetisk, men vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes.	
3. ETASJE > KJØKKEN	
TG 2Avtrekk	
Avtrekk: Kullfilterventilator er montert. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.	
Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.	
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.	
TEKNISKE INSTALLASJONER	
TG 2Vannledninger	
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.	
Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.	
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
- Tettemuffer mangler på rør-i-rør. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.	
- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.	

Nedre Kalbakkvei 7 , 0950 OSLO Gnr 91 - Bnr 37 0301 OSLO	Boligtilstand AS Fjellstuveien 51 B 0982 OSLO
Tilstandsrapport	
TG 2Avløpsrør	
Synlige avløpsrør er i plast.	
Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.	
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.	
TG 2Ventilasjon	
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.	
Spørsmål til eier: - Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret. - Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.	
Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.	
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.	
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.	
TG 2Varmtvannstank	
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter, produsert i 2001.	
Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fukskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.	
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
- Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.	
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.	
Sikringer av automatsikringer.	
Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.	
Oppdragsnr.: 21421-1496	Befaringsdato: 24.02.2026

Tilstandsrapport

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 På bakgrunn av manglende samsvarserklæring og alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. To grunn av anleggets alder bør kostnader i forbindelse med oppgradering påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

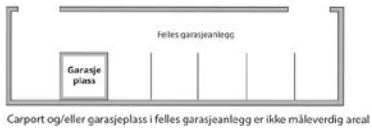
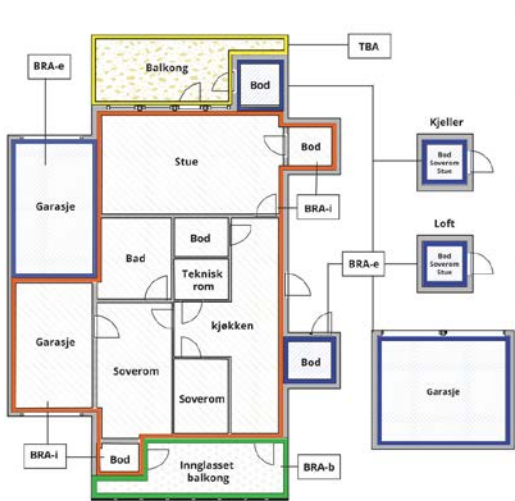
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	64			64	8
Kjeller					
SUM	64				8
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, to soverom		
Kjeller		To boder	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Eksterne boder er opplyst av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Eksterne boder er ikke oppmålt da undertegnede ikke hadde kunnskap om plassering under befaring, disse må påregnes oppmålt og areal må legges inn under BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighetens planløsning fremstår som ordinær og i samsvar med byggets opprinnelige boligformål. Det er ikke registrert åpenbare forhold som tilsier ulovlig bruksendring basert på fremlagt plantegning.

Det presiseres imidlertid at mottatt plantegning er av noe uklar kvalitet og vanskelig å lese i detalj. Vurderingen er derfor gjort med forbehold om at tegningen kan inneholde unøyaktigheter eller mangler som ikke fremkommer tydelig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Thanushiya Siva Cornelius	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	91	37		0	31353.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Nedre Kalbakkvei 7							
Hjemmelshaver Bjerkehaugen Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948180456			Cornelius Thanushiya Siva

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
171

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	17.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	24.02.2026	Befaring med utlånt nøkkel.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	24.02.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Thanushiya Siva Cornelius

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Nedre Kalbakkvei 7

0950 OSLO

0301-91/37/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1002260064

1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Assemblin

Beskrivelse av arbeidet: Byttet stikk og dratt nye ledninger.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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 registrert 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. Velferdskomiteén 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 besluttet 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 innklassing av balkongene.

Bakgrunn:

Det ble på årsmøte i 2024 uttrykt ønske om å undersøke muligheten for innklassing 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 innklassing 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 innklasse 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 innklassing 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 innklasse 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

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. Varmtvannsbereider 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@styrerrommet.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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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

SPEKIFIKASJON 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

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.

SKATTETREKSKONTO
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	
Korrigerering	-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 avgå 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

32 av 34

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

33 av 34



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter

for 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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 én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

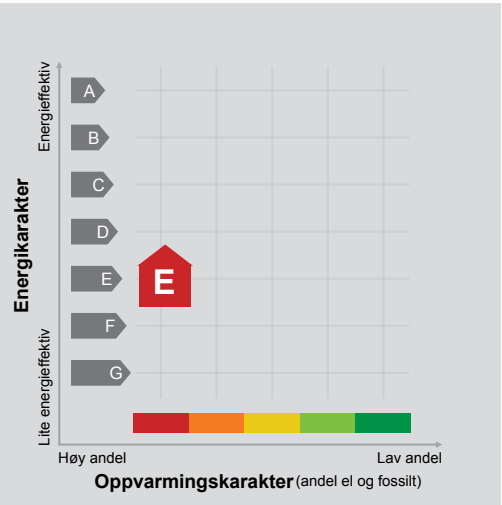
11-2 Forholdet til borettslovene

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



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Bjerkehaugen borettslag-255-355
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0950
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80228384
Merkenummer	Energiattest-2025-199037
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.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1954
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

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/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>)

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.

Plikten 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 enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nedre Kalbakkvei 7	80228384	H0202	0	0	113
Nedre Kalbakkvei 7	80228384	H0302	0	0	171

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	52 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	148 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 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	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	66,4 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	1,53 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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmedelingssystem	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
Henvvisning 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	72,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 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	140,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 553 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	171,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 202 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,59 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 553 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	8 839 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 713 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 553 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	92,9 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Nedre Kalbakkvei 7 - Nabolaget Kaldbakken/Bredtvet - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	4 min 0.3 km
Rødtvet Linje 4, 5	7 min 0.5 km
Nyland stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 10.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	13 min 1.2 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	22 min 1.7 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	23 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 3.2 km
Kuben videregående skole	7 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

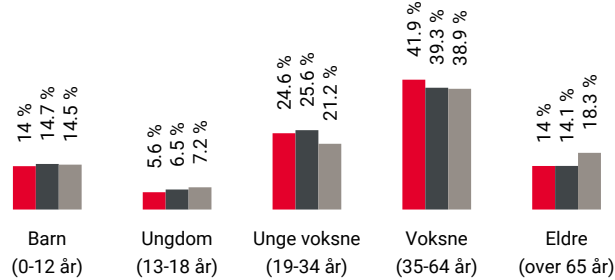


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Utforskeren barnehage Hus A (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Kalbakken Post i butikk, PostNord	8 min 0.6 km
Meny Kalbakken PostNord	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

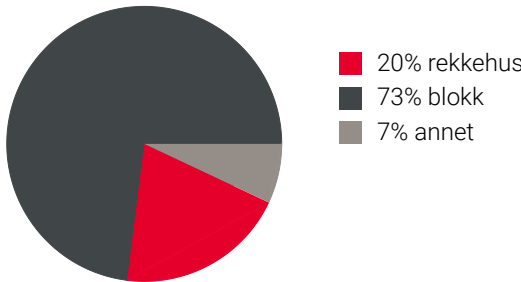


Støynivået
Lite støynivå 82/100

Sport

Bredtvedt videregående Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Kalbakken kunstgressbane Fotball	8 min 0.6 km
Fresh Fitness Kalbakken	7 min
SATS Kalbakken	8 min

Boligmasse



«Her bor folk i ulike aldre og en fin blanding av folk med ulik bakgrunn. Det er rolig, og nær marka og badevann, men samtidig veldig sentralt pga nærhet til t-bane og ulike busser.»

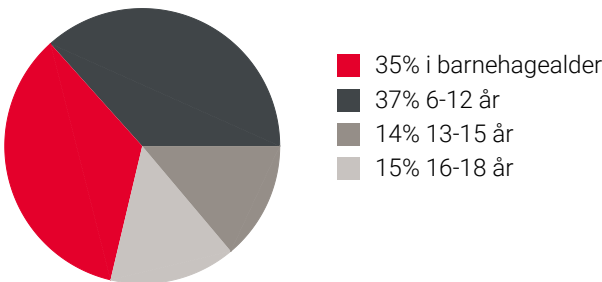
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Veitvet Senteret	16 min
Apotek 1 Kalbakken	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

57%

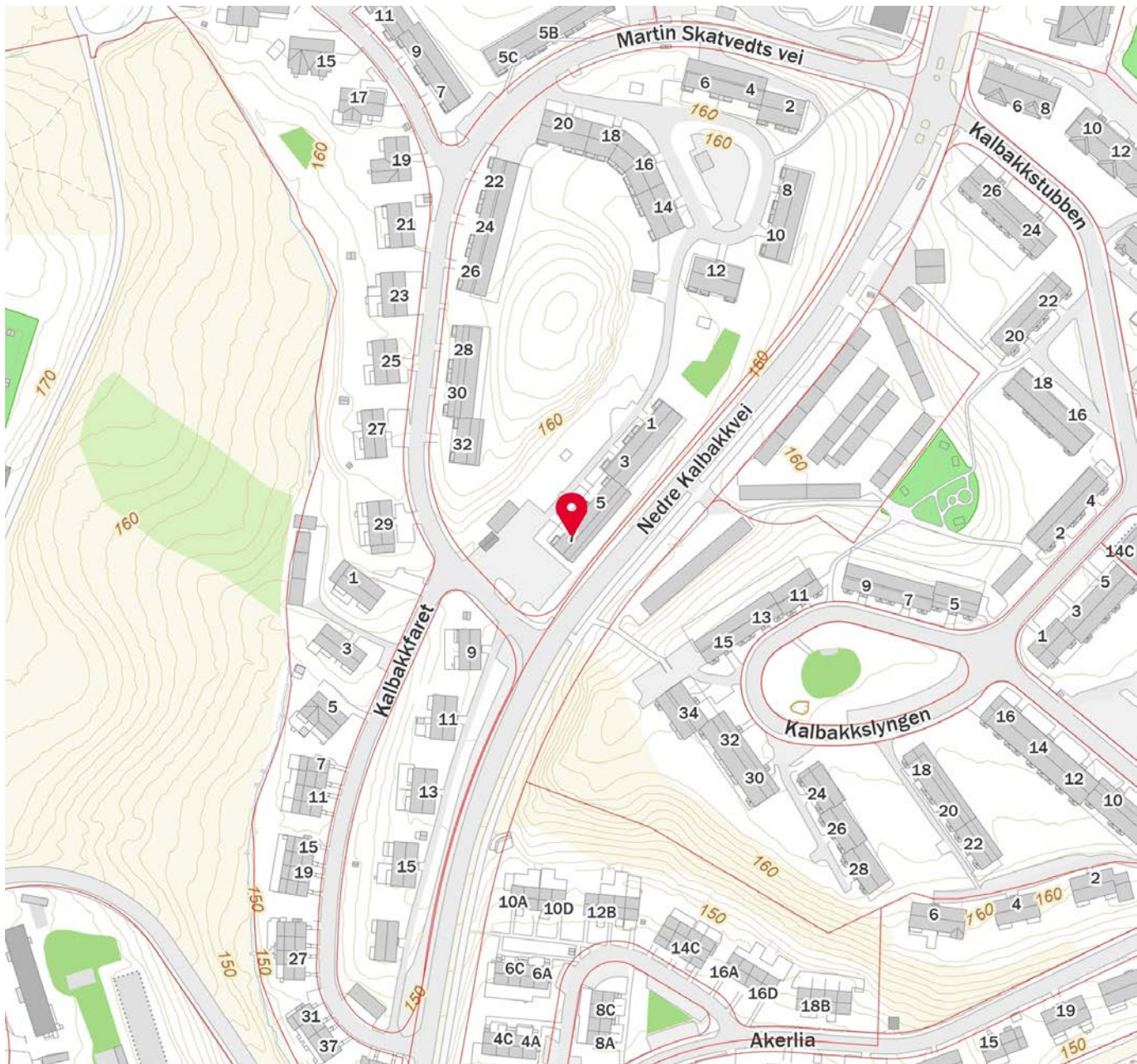
Kaldbakken/Bredtvet

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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.

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

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

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Kalbakkvei 7
0950 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre