



aktiv.



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851
E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog
Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 252 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 361 562,-
Felleskostn.: Kr 4 548,-
Selger: Øystein Jeremiassen
Michelle Karlsson

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 64/69 kvm
Tomtstr.: 31353 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 91, bnr. 37
Andelsnr.: 156
Oppdragsnr.: 1104250063

Pen og gjennomgående 3-roms. Vestvendt balkong. Sentralt!

Martin Skatvedts vei 26 er en innbydende og velholdt 3-roms andelsleilighet, i 3. etasje. Leiligheten har en god, gjennomgående planløsning. Fra stuen er det en usjenert og vestvendt balkong. Borettslaget er veldrevet og det er kort vei til butikker og gode kollektivtilbud.

- Balkong på ca. 8 kvm
- Utsikt og gode solforhold
- Mulighet for å leie p-plass
- Separat kjøkken
- Flislagt bad med gulvvarme
- Opplegg til vaskemaskin
- To gode soverom
- Garderobeskap i entré
- Tre disponible boder
- Andelsbolig, lave omkostninger
- Kort vei til off.kommunikasjon
- Nærhet til butikker, apotek, SATS mm.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	68
Andre vedlegg	71
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 69 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² 2 boder i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 64 m² Entré, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 m² Vestvendt balkong.

Ikke målbare arealer

Loftsboden er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Borettslaget har tilrettelagt for uteaktiviteter for barn med egen lekeplass.

Gratis fellesvaskeri i Nedre Kalbakkvei 1 og Martin Skatvedts vei 7, 16 og 24.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår 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. Eksterne boder er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

31353 m²

Tomtebeskrivelse

Utmerket beliggenhet med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Her blir du en del av et rolig og veletablert nabolag, tett på flotte tur- og friluftsmuligheter i marka. Mellom blokkene er det mye luft, og fellesområdet har store grøntarealer med trær, busker, sittegrupper, grillområde og lekeplass for de minste.

Leiligheten har en vestvendt og usjenert balkong med utgang fra stuen. Hit skinner solen frem til ca. kl. 21 midtsommers, og det er fin utsikt nedover Groruddalen og opp mot Lillomarka. Arealet på ca. 8 kvm gir plass til sittegruppe og grill. Balkongen er overbygd og inntrukket, så man sitter lunt og godt. For øvrig har den stikkontakt, belysning, tett rekkverk og dekke med trefliser.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og attraktivt boligområde på Kalbakken i Oslo. Fra leiligheten har man gangavstand til servicetilbud, kollektivtransport og Kalbakken Senter. Det er samtidig kort vei til gode rekreasjonsmuligheter, samt en rekke aktivitetstilbud innen diverse idretter. Her finner du blant annet Kalbakken øvingsfelt (islegges vinterstid), idrettshall, Nordtvet bad, SATS og Fresh Fitness innen kort reisevei.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny eller Rema 1000, som begge ligger like i nærheten på Kalbakken Senter. Her er det også treningssenter (SATS) og flere spisesteder. De ulike take-away-restaurantene byr blant annet på pizza, kebab, sushi og indisk cuisine. Grorud senter ligger også i området med ca. 30 butikker, vinmonopol, apotek, bank og flere serveringssteder. I tillegg er det kort vei til Linderud Senter, Stovner Senter og Oslo sentrum.

Fra leiligheten er det gangavstand til Hølaløkka, InterPadel Oslo og Kalbakken kunstgressbaner. Videre er det kort vei til Grorud idrettsanlegg med flere baner og fine fasiliteter, samt Greibanen (Apalløkka) med kunstgressbane, grusbane og ballbinge. Greibanen ligger ved Apalløkka idrettshall, tett på Lillomarka, og like nedenfor idylliske Vesletjern. Hit kan man enkelt sykle på ca. 10 minutter.

Vesletjern byr på fine rekreasjonsfasiliteter, badeplasser, sittebenker, bålplasser og natursti. Fra tjernet går det videre turløype inn til Alunsjøen og Breisjøen. Et meget godt lysløypenett i Lillomarka gir utallige muligheter for skiturer om vinteren. I tillegg er det flere populære turmål i form av sportsstuer med servering, deriblant Lilloseter og Sinober. Nærområdet inkluderer også en rekke hyggelige, grønne lunger.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Kort vei til skole og barnehage. Eiendommen har gangavstand til Nordtvet barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det Groruddalen ungdomsskole som er nærmest. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon

Kalbakken har et godt utbygd offentlig transporttilbud via buss, tog og T-bane. Nærmeste bussholdeplass er Kalbakkstubben like utenfor døra - med linje 68 Helsfyr-Grorud T. T-banestasjon Rødtvet ligger ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Det er ca. 20 min til Oslo S med kollektivt.

Fra Trondheimsveien går flybussen til Gardermoen og buss til Nittedal, Lillestrøm og flere steder nordover.

Med bil tar det ca. 4 min til Grorud, ca. 6 min til Linderud, ca. 10 min til Økern, ca. 16 min til Oslo S og ca. 30 min til Oslo lufthavn.

Leiligheten ligger fint til i et sentralt og attraktivt område med mye grønt mellom blokkene. Her bor du rett ved T-bane, butikker og flotte turmuligheter i marka.

Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Vinduer med isolerglass fra 2012. Brannklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Entrédøren er av eldre dato. Balkongdøren er produsert i 2012.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Utvendig - Andre utvendige forhold:

Våtrom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig - Vinduer

Innvendig - Innvendige dører

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Våtrom - Overflater vegger og himling

Våtrom - Overflater Gulv

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom - Sanitærutstyr og innredning

Våtrom - Ventilasjon

Kjøkken - Avtrekk

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 6

Antall måneder 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Det er oppsprekking i noen fliser på badet.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Lagt opp større kurs på badet for vaskemaskin.

Arbeid utført av: Lefdal.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Beskrivelse: Det er satt opp mulighet for lader på borettslagets parkeringsplasser. Inngås egen avtale med Aneo.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

3. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

Annet: 2 boder i kjeller på totalt 5 kvm og bod på loft med 11 kvm gulvareal.

Standard

Entrè

Leiligheten ligger i tredje etasje og har adkomst via en felles trappeoppgang. Vel oppe venter en entré som gir et godt førsteinntrykk. Ved døren er det montert porttelefon med skjerm. Yttertøyet kan ryddes bort i et garderobeskap, eller henges opp på en knaggrekke. Gulvet er parkett mens de slette veggene er malt i en behagelig grønnfarge.

Kjøkken

Ved entreen ligger kjøkkenet - et pent og funksjonelt rom. Parkettgulvet er videreført og veggene er malt i samme grønnfarge som gangen.

Kjøkkeninnredningen er fra 2017 og har mye skaplass og gode arbeidsflater. Innredningen har slette fronter og er montert på begge sider av vinduet. Benkeplaten er i laminat og har nedfelt oppvaskkum i sort utførelse. Over den ene benken er det hvite fliser. Det er integrert stekeovn og mikro i høyskap. Det er koketopp, med en stålvinde med kullfilterventilator over. Ellers er det integrert oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryser medfølger.

Stue

Videre inn ligger det en tiltalende stue, som får rikelig med dagslys fra et stort vindu og en glassdør ut mot balkongen. Stuen er romslig og enkel å innrede med sofagruppe og spisebord. Det er parkett på gulv, veggene er malt i en dus beigefarge. Det er satt opp en dekorativ spilevegg på den ene vegg. Det er innvendige persiener for solskjerming.

Bad/Wc/Vaskerom

Badet ble modernisert i regi av borettslaget i perioden 2003-2004. Veggene er flislagt i hvitt og gulvet er grågrønne. Badet er utstyrt med frittstående toalett, dusjhjørne med innfellbare skyvedører, og opplegg til vaskemaskin. For øvrig er det en hvit innredning fra 2020, bestående av skuffer med heldekkende servant, veggskap og et speil med overlys. Det er felles vaskekjeller i samme oppgang om behov.

Soverom og garderobe

Leiligheten har to gode soverom, på hver sin kant av stuen. Hovedsoverommet ligger svalt til mot nordøst og har god plass til dobbeltseng. Videre er det et stort garderobeskap og et lite kott. Det andre rommet har garderobeskap og kommode, og det er ekstra oppbevaringsplass i entreen.

For lagring disponeres det tre boder - to i kjelleren og en på loftet. De i kjelleren måler henholdsvis totalt ca. 5 kvm, mens loftsboden har skråtak og et gulvareal på ca. 11 kvm.

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

Borettslaget har kabel-tv/internett via Telia.

Parkering

Borettslaget har totalt 113 parkeringsplasser. Infrastruktur lading på de fleste parkeringsplassene. Det tegnes egen avtale for bestilling av ladepakker, informasjon om dette finnes på Vibbo. Det betales et fast beløp pr måned for parkeringsplassen som betales sammen med felleskostnadene. Kontakt styret for leie av parkeringsplass. Merk at denne må sies opp skriftlig, også ved flytting. Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

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

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

86783204

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Strømforbruk var 8 014 kWh for 2024. Forbruk vil variere.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 998 469

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 993 877

Formuesverdi sekundær år

2023

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).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter, trappevask, kabel-tv/internett, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld, vaktmester samt drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader 3.572,-

Telia 426,-

Balkongtillegg 550,-

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 548

Andel Fellesgjeld

Kr 252 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Andel fellesformue

Kr 42 414

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bjerkehaugen Borettslag

Organisasjonsnummer

948180456

Andelsnummer

156

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.

Første innflytting skjedde i 1954. Tomten ble kjøpt i 1985.

Større vedlikehold og rehabilitering som er utført:

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. Asfaltering.

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 .

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

Lånenummer: HANBAN-94927014976

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 42.211.194,-

Restløpetid: 18 år 6 mnd

Terminer per år: 4

Rente: 5,59% Flytende

Andel av saldo per 01.15.25: 191.705,-

Lånenummer: HUS301-11428597 6

Type lån: Annuitetslån

Restsaldo: 13.122.416,-

Restløpetid: 10 år 9 mnd

Terminer per år: 4

Rente: 4,60% Flytende

Andel av saldo per 01.05.25: 59.870,-

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 partene.

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 kjøp 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

Husordensregler punkt 5:

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. 156 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

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Martin Skatvedts vei 22-24-26 - Boligblokk -1961

Det foreligger ferdigattest for Martin Skatvedts vei 22-24-26 - Fasadeendring -1987

Det foreligger ferdigattest for Martin Skatvedts vei 22-24-26 - Gavlkledning - 1976

Det foreligger ferdigattest for Martin Skatvedts vei 22-24-26 - Rehabilitering av fasade -2014

Det foreligger ferdigattest for Martin Skatvedts vei 22-24-26 - Rehabilitering av våtrom -2003

Det foreligger ferdigattest for Martin Skatvedts vei 22-24-26 - Utskifting balkonger -1996

Det foreligger ferdigattest for Martin Skatvedts vei 26 - Utvidelse av døråpning 1. etg -1985

Det foreligger godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.05.1961.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for bolig S- 435 datert 02.04.1952.

Pågående saker:

Saksnummer 202454281: Kakkelovnskroken 1 og 2 - Bebyggelse og byrom - Rødtvet T-banestasjon. Detaljregulering. Deres ambisjon er å endre området rundt Rødtvet T-banestasjon til å bli et attraktivt, levende og åpent byområde. I dag oppleves området som delvis industriområde uten nærmiljøtilbud til boligene rundt. Ved å etablere bebyggelse og byrom som inviterer til aktivitet og sosialt liv, ønsker vi å bidra til å transformere Rødtvet og gjøre det til en inkluderende og bærekraftig del av byen. Det ivaretas gjennom torg, basishall og fellesarealer. Bestilling av oppstartsmøte sendt inn 15.03.2024. Siste dokument på saksinsyn - uttalelse fra Nabonettverk Rødtvedt datert 09.09.2024.

Pågående byggesaker:

Saksnummer 201312798: Kalbakkfaret 5 - Bruksendring - Fasadeendring bolig. Tillatelse til tiltak gitt 15.10.2013. Søknad om utsatt frist datert 05.09.2024.

Vi anbefaler alle interessenter til å se Oslo Kommunes plan- og saksinnsyn for full oversikt over pågående eller planlagte saker i området.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 100 000 (Prisantydning)

252 000 (Andel av fellesgjeld)

4 352 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 361 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 369 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 372 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1% av salgssum. I tillegg kommer kr 58 000,- og utlegg kr 10 125,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale kr 30 000,- samt påløpte tillegg og utlegg iht oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistås av

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

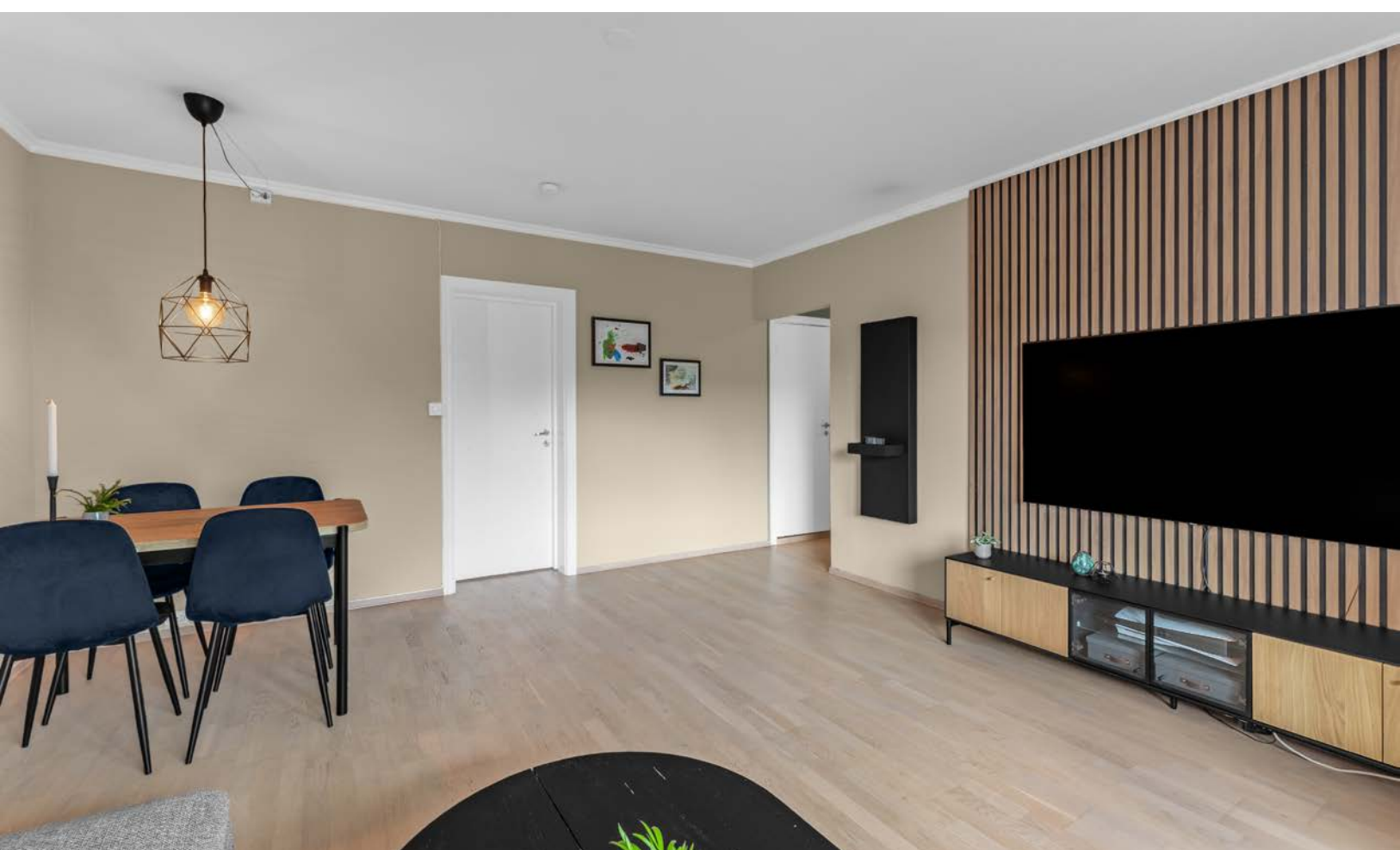
Eline Wiggen
Eiendomsmeglerfullmektig
eline.wiggen@aktiv.no
Tlf: 976 02 154

Oppdragstaker

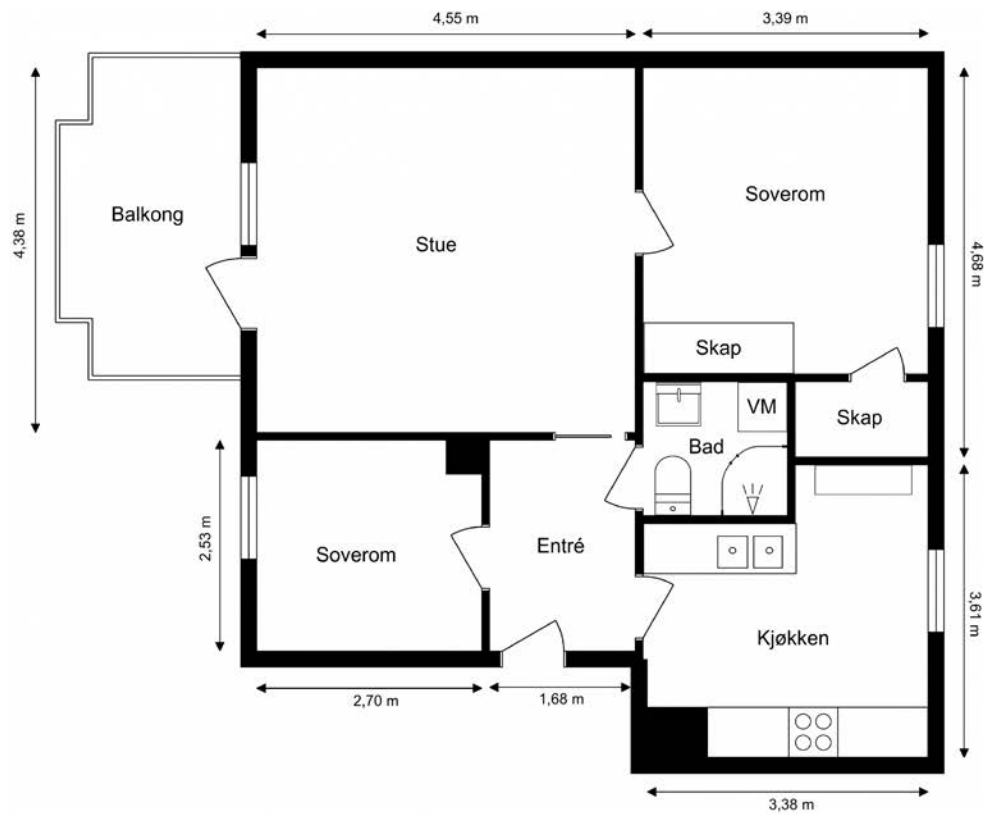
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

05.07.2025







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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

































Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Martin Skatvedts vei 26, 0950 OSLO



OSLO kommune



gnr. 91, bnr. 37



Andelsnummer 156

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



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

Befaringsdato: 28.06.2025

Rapportdato: 04.07.2025

Oppdragsnr.: 21421-1215

Referansenummer: CU7506

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter

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

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- 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 (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1953

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.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

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

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Spileplater på felt i stue.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,48 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

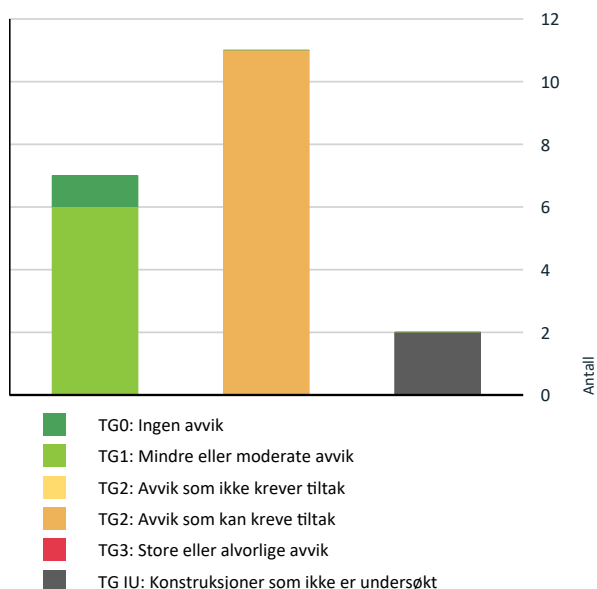
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er fremvist byggetegninger som samsvarte med bruken under befaringen.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! 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 > Avtrekk [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1953

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 2012.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Vinduer - 2

Type: Vindu i soverom med isolerglass.

Alder: Produsert i 2012.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu i soverom har svellinger i innvendige utforinger. Fuktindikator er benyttet og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Forholdet kan være et symptom på fuktpåkjenninger som følge av lufting ved nedbør.

Lokal utbedring bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 1 Dører

Type: Brannklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er av eldre dato. Balkongdøren er produsert i 2012.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue.

Himmelretning: Vest.

Konstruksjon: Tretremmer på dekket. Rekkverk i metall med glass i felt.

Størrelse: ca. 8 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra

overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,10 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

TG IU Andre utvendige forhold



Tilstandsrapport

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNSENDIG

1 TG 2 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

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:

Innvendige dører bærer preg av alder og slitasje med merker og sår i overflater.

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2003, i regi av borettslaget.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

3.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

3.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.



Tilstandsrapport

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Avvik ved høydeforskjell mellom overkant slukrist til overkant gulv ved døren, må sees i sammenheng med lekkasjesikring av rommet. Forholdet kan medføre økt mulighet for vannskade hvis en lekkasje skulle oppstått. Konstruksjonen har nådd en alder der muligheten for bruksslitasje som kan kreve tiltak øker.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemmt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra ca. 2004.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konstruksjonen har en alder der risikoen for fuktproblemer øker, og jevnlig oppfølging anbefales.

Membraner, som beskytter underliggende konstruksjoner mot vann, kan svekkes over tid og utvikle utettheter. Dette skjer normalt gradvis, og kan føre til at fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner. Levetiden avhenger av kvalitet, utførelse og bruk.

En totaloppussing med nytt vanntett sjikt bør påregnes i nær fremtid.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, opplegg for vaskemaskin og klosett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sanitærutstyr har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Alder og bruksslitasje på sanitærutstyr kan føre til redusert funksjonalitet over tid.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har oppdriftsventilasjon fra byggeåret, et system basert på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen påvirkes av utendørs klima, som temperatur og vind, samt innendørs forhold som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette gir naturlige variasjoner og kan begrense effekten, men er vanlig for denne typen system.

Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

3. ETASJE > BAD

TG IU 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 punktviss kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2017/2018.

Produsent innredning: IKEA.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og micro.

Gulv: Parkett.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk 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.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER



Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Stoppekran er lokalisert i kjøkken.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.
Avtrekk: Oppdriftsventilasjon via ventil i bad.
Tilluft: Via spalteventiler i vinduer. Friskluftsentiler i soverom og stue.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent. Det er vedtatt i borettslaget å oppgradere anlegget, det er ikke kjent når.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon.

Manglende avtrekksventilasjon i kjøkkenet kan føre til økt fuktighet og matos i boligen. Boligen er oppført med oppdriftsventilasjon fra byggeåret, som baserer seg på naturlig luftstrøm. Ventilasjonen kan variere med værforhold og innendørs klima, og den har ofte begrenset effekt. Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: Ukjent.
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: Benkeskap i kjøkken.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør påregnes nærmere undersøkelser i forbindelse med alder på bereder.

⚡ TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Type sikringer: Automatsikringer.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider: Bytte av kurs til bad fra 12A til 16A.

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

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?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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



Tilstandsrapport

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 grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

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.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler er montert i himling.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



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

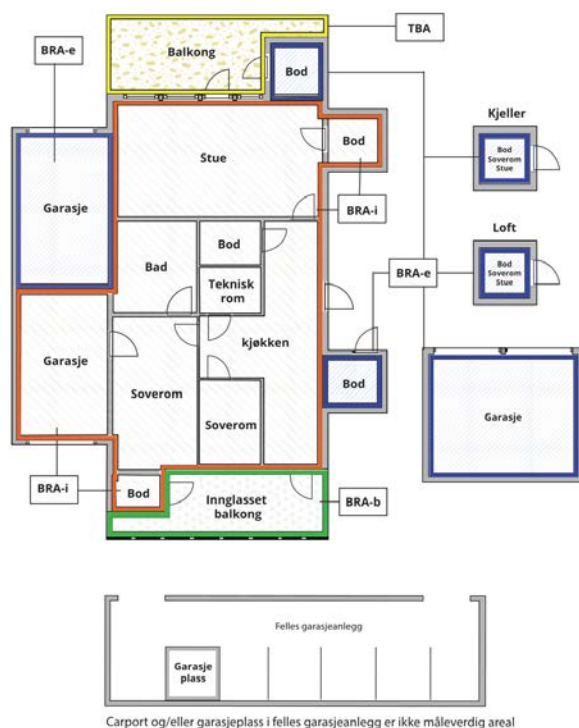
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
3.etasje	64			64	8
Loft					
SUM	64	5			8
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod, Bod 2	
3.etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue		
Loft		Bod	

Kommentar

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

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker.

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.

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

Loftsboden er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, men har et gulvareal på ca. 11 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist byggetegninger som samsvarer med bruken under befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	64	0
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.6.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	91	37		0	31353.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Martin Skatvedts vei 26

Hjemmelshaver

Bjerkehaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJERKEHAUGEN BORETTSLAG	948180456			Karlsson Michelle, Jeremiassen Øystein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

156

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.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
995 557	1986



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.07.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eier	28.06.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	27.06.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.07.2025	
2	04.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- 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). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- 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 funksjonssprøving 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. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

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 fukttinnhold 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.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- 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

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

Rapporten beskriver ikke tilstanden til alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring ved denne tilstandsgraden. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, 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



Forutsetninger

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 godkjenningmyndighet.

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.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250063	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Michelle Karlsson	Øystein Jeremiassen
Gateadresse	
Martin Skatvedts vei 26	
Poststed	Postnr
OSLO	0950
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250063

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er oppsprekking i noen fliser på badet.

Initialer selger: MK, ØJ

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp større kurs på badet for vaskemaskin

Arbeid utført av

Lefdal.

Filer

[ØJ - Risikovurdering.pdf](#)

[ØJ - Sluttkontroll.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er satt opp mulighet for lader på borettslagets parkeringsplasser. Inngås egen avtale med Aneo

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1104250063

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250063

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michelle Karlsson	301f65e7512dbe81642772 83fe0467d4c83a2004	03.07.2025 20:49:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Jeremiassen	27e758e20e86fcc6c2c74 c74ec67288059b605a0	01.07.2025 15:19:06 UTC	Signer authenticated by One time code

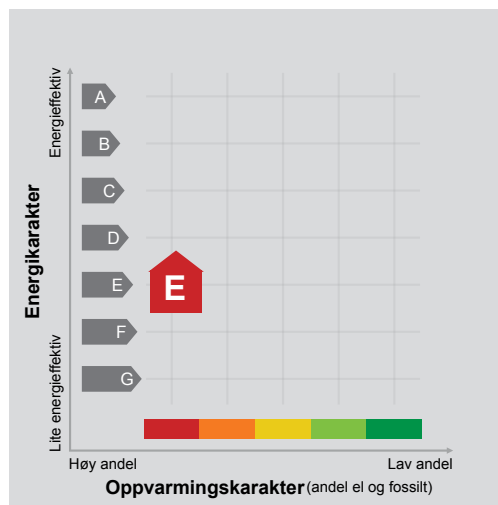
Document reference: 1104250063

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

ENERGIATTEST



Adresse	Martin Skatvedts vei 26
Postnummer	0950
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80228309
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-143582
Dato	03.07.2025



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.

Nabolagsprofil

Martin Skatvedts vei 26 - Nabolaget Kaldbakken/Bredtvet - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	3 min 0.3 km
Rødtvet Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Nyland stasjon Linje L1	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	14 min 1.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	21 min 1.6 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	23 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.8 km
Kuben videregående skole	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

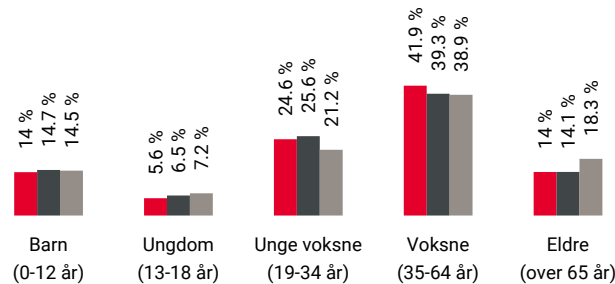
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 63/100

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	6 min 0.5 km
Nordtvet barnehage (3-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 50 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Joker Kalbakken Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Kalbakken Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

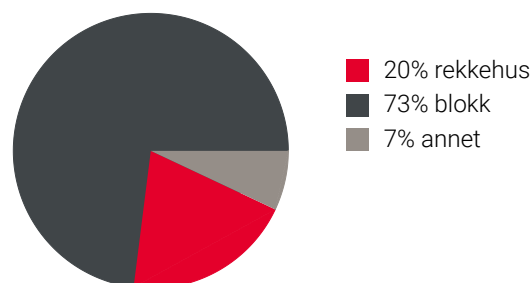
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 83/100

Sport

-  Bredtvedt videregående 7 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km
-  Kalbakken kunstgressbane 7 min 
Fotball 0.6 km
-  Fresh Fitness Kalbakken 7 min 
-  SATS Kalbakken 7 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.»

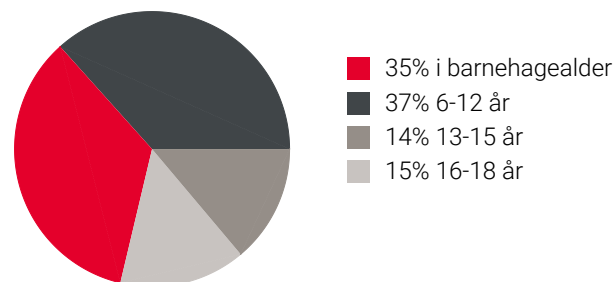
Sitat fra en lokalkjent



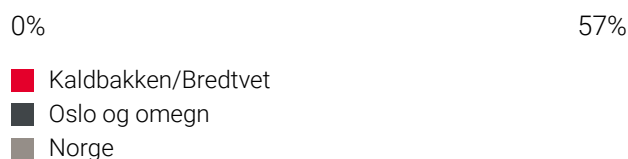
Varer/Tjenester

-  Veitvet Senteret 17 min 
-  Apotek 1 Kalbakken 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

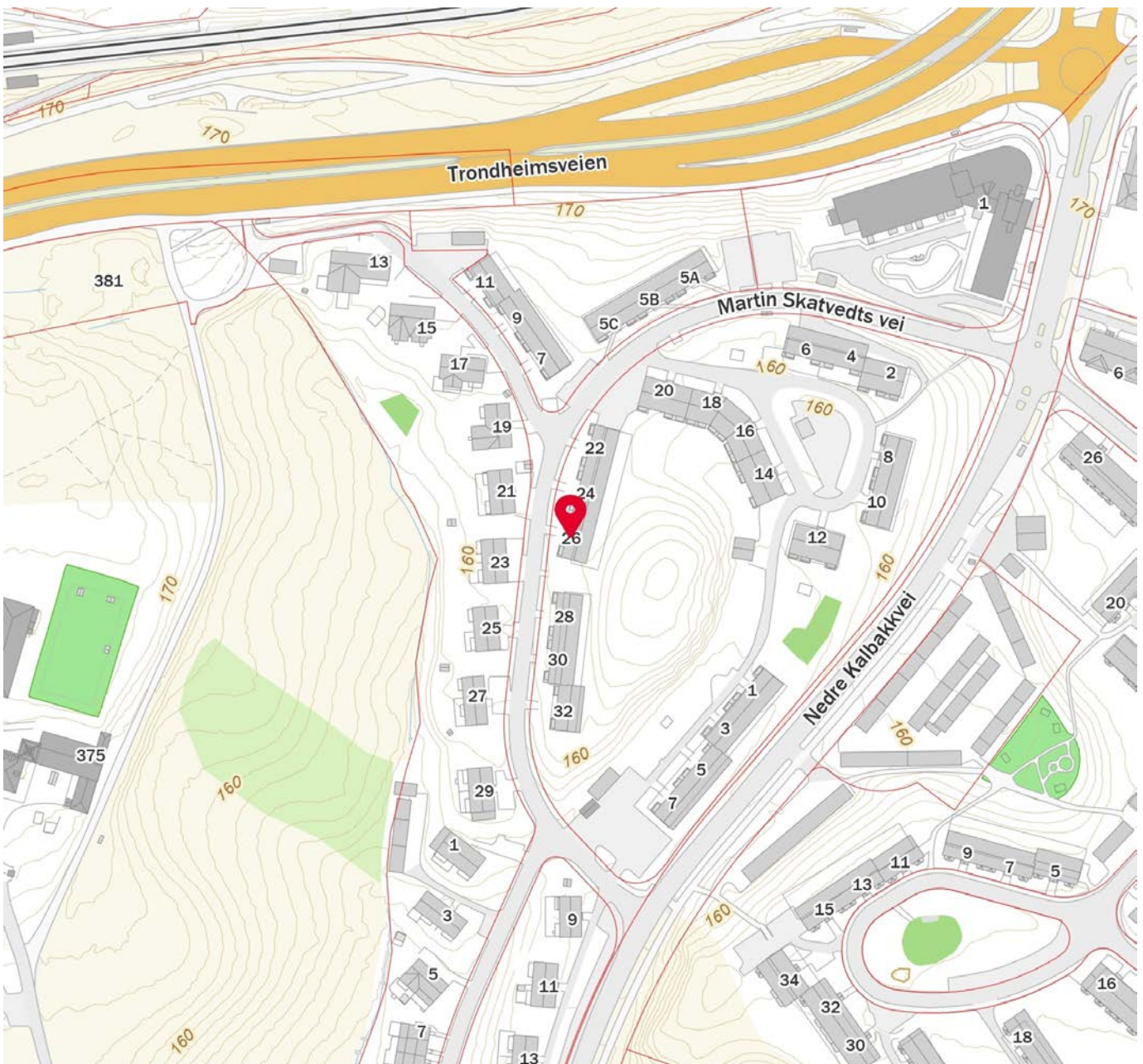
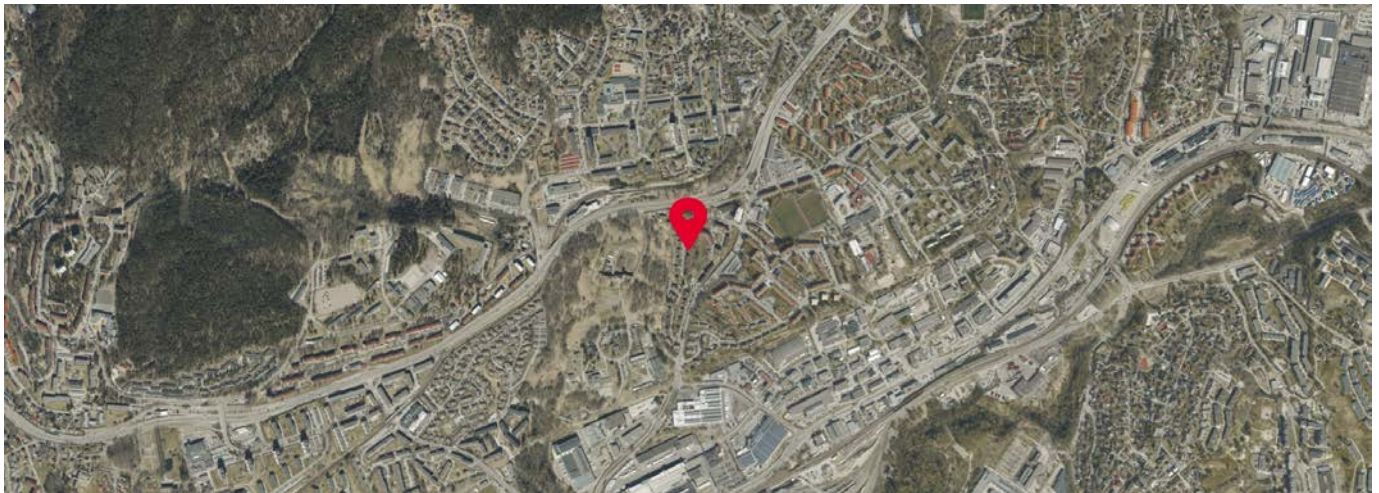


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lørenskog v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

8619074

87/340 30.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.06.2025.

Boligselskap: 87 Bjerkehaugen Borettslag
Organisasjonsnr: 948.180.456
Andelseier: Øystein Jeremiassen Michelle Karlsson
Leieobjektnr: 340
Adresse: Martin Skatvedts Vei 26, 0950 OSLO
Andelsnummer: 156
Borettsinnskudd: kr 4.900,—
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93086342.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret kan kontaktes på bjerkehaugen@styrommet.no eller via meldingstjenesten på Vibbo.
- Borettslaget har 113 parkeringsplasser. Infrastruktur lading på de fleste parkeringsplassene. Det tegnes egen avtale for bestilling av ladepakker, informasjon om dette finnes på Vibbo. Det betales et fast beløp pr måned for parkeringsplassen som betales sammen med felleskostnadene. Kontakt styret for leie av parkeringsplass. Merk at denne må sies opp skriftlig, også ved flytting.
- Det påløper eierskiftegebyr etter gjeldende satser hos OBOS ved overføring av parkeringsplasser.
- NB! Parkeringsplass må sies opp separat på epost til styret ved salg av leiligheten.
- Det finnes også 10 selveiergarasjer som administreres gjennom et garasjelag i borettslaget, Bjerkehaugen Garasjelag. Kontakt Robert Nordstrøm e-post: im.robert12@hotmail.com
- Bestillingslapp for skilt til postkasse fås ved henvendelse til styret
- Ved bruk av bygningsforsikringen i saker der ansvaret ligger innenfor andelseierens vedlikeholdsplikt, vil andelseier bli pålagt å betale egenandel. Dette er gjeldende praksis i borettslaget og informasjon om dette kommer i årsberetningen hvert år.
- Gratis fellesvaskeri i Nedre Kalbakkvei 1 og Martin Skatvedts vei 7, 16 og 24.
- Borettslaget har kabel-tv/internett via Telia. Beboere er selv ansvarlige for uthenting og å levering av utstyret når de flytter inn/ut. Utstyret hentes ved utsalgssteder Telia har avtale med, info finnes på Telias hjemmesider eller ved å kontakte de.
- Borettslaget har tilrettelagt for uteaktiviteter for barn med egen lekeplass.
- Borettslaget har egen ansatt driftsleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-94927014976A		42.211.194,-	18 år 6 md.	4		Flyt	5,59%
* HUS301-11428597 6	A	13.122.416,-	10 år 9 md.	4		Flyt	4,60%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.548,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.572,-
Telia	426,-
Balkongtillegg	550,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.520,-	14.146,-	42.414,-	255.766,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HANBAN-94927014976	191.705,-	1.385,-
* HUS301-11428597 6	59.870,-	592,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 252.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Barbara Mitrevska Martin Skatvedts Vei 10, 950 OSLO, e-post: bjerkehaugen@styrommet.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 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 8-1 Styret (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 inneklime (Norges Astma- og Allergiforbund anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (naaf.no), samt reduserte fyringsutgifter og reduisering av radon.

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

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører

Forslag fremmet av:

Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Bakgrunn:

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

Forslag til vedtak:

1. Styret bør gi en oppdatert redegjørelse til beboerne om status for saken og videre fremdrift.
2. Dersom befaringen ikke er gjennomført, bør styret sette en ny frist for gjennomføring og informere beboerne om denne.
3. Styret skal utarbeide en fremdriftsplan for videre utredning og eventuell utskiftning av inngangsdørene, inkludert kostnadsoverslag og mulige finansieringsalternativer.

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Saken avvises

Sak 9

Rullering av styret for økt beboerengasjement

Forslag fremmet av:

Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Bakgrunn:

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

Forslag til vedtak:

1. Styret utreder muligheten for å innføre en ordning for rullering av styremedlemmer.
2. Det vurderes tiltak for å engasjere flere beboere i styrearbeid, for eksempel gjennom informasjonsmøter eller vervingsstrategier.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Forslaget avvises.

Sak 10

Forslag om endring av krav til farge og tekstur på entredører

Forslag fremmet av:

Bendik Austnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

2. Eksisterende utforming i gabon kan også videreføres.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Saken vedtas

Sak 11

Innglassing av balkonger

Forslag fremmet av:

Årsmøte 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak:

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte å avvise saken

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irene Vabe
- Marie Vene
- Odd Arne Strand

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Barbara Mitrevska

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Øygunn Slettedal

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Rakel Hagen
- Targjerd-Synnøve Andersen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marie Vene

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan Søgaard Olsen
-

Styrets årsrapport

Bjerkehaugen borettslag 2024

Styrets arbeid

Styret har i 2024 gjennomført:

1 fysisk Generalforsamling.

7 styremøter

42 styresaker er behandlet.

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

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

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

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

Endring av felleskostnader

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

Forsikring

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

Varmekabler er tatt ut av forsikringen pga foreldelse. 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@styrerommet.no, på Vibbos meldingstjenester eller i postkassen inne i gangen i Martin Skatvedts vei 28.

Vibbo

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

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

Klager

Det har vært noen klager i borettslaget i 2024 og sakene handler i all hovedsak om forstyrrende lydnivå fra naboer. Styret har i hovedsak brukt SMS og i konkrete saker bedt Obos om å sende skriftlig klage til aktuelle beboere. 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 innneklima.

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 parabler, 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 96 Bjerkehaugen Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket 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
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 492 238	4 250 797
Kortsiktig gjeld		-337 853	-712 798
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 154 385	3 537 999

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	23	106 053 000	106 053 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Bjerkehaugen Borettslag

Johan Søgaard Olsen

Barbara Mitrevska

Irene Vabe

David Gulstad

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tomteleie garasje	3 044
SUM ANDRE INNTEKTER	3 044

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 815, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 595
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-7 595
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-97 754
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-36 418
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 905
-----------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-2 104
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-163 182
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 426 333
-----------------------	------------

Feieavgift	-30 736
------------	---------

Renovasjonsavgift	-615 119
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 072 188
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-65 659
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 523
-----------------------------	---------

Driftsmateriell	-49 840
-----------------	---------

Renhold ved firmaer	-341 648
---------------------	----------

Andre fremmede tjenester	-8 032
--------------------------	--------

Trykksaker	-788
------------	------

Andre kostnader tillitsvalgte	-4 815
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-2 291
-----------------------	--------

Porto	-1 000
-------	--------

Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 962
--------------------------------	---------

Vedlikehold biler/maskiner osv.	-26 733
---------------------------------	---------

Bank- og kortgebyr	-2 956
--------------------	--------

Velferdskostnader	-27 366
-------------------	---------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-617 613
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	9 510 900
Oppskrevet 1972	1 228 740
Korrigerings	-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 ARETS AVSKRIVNINGER			-326 220

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus.
Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden,
det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende:	Balanseført verdi
Grorud Samfunnshus	51	1	51

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2012	-65 010 000	
Nedbetalt tidligere	21 221 105	
Nedbetalt i år	1 248 600	
		-42 540 295

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,62 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2005	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 539 617	
Nedbetalt i år	933 404	
		-13 526 979

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-56 067 274
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-1 053 000
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 053 000
----------------------------	-------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-75 844
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-75 844

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 11.05.25

Selskapsnummer: 87 Selskapsnavn: BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christine Kirkhorn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Steinar Adelsten Andersen og Targjerd Synnøve Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekter §8.1

Årsmøte vedtar den nye vedtekten

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedlikehold av ventilasjonskanaler

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører

Saken avvises

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Rullering av styret for økt beboerengasjement

Forslaget avvises.

☐ For

☐ Mot

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

Saken vedtas

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Innglassing av balkonger

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

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Barbara Mitrevska

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Øygunn Slettedal

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- ☐ Rakel Hagen
- ☐ Targjerd-Synnøve Andersen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Marie Vene

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Johan Søgaard Olsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948180456

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 91.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christine Kirkhorn er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Steinar Adelsten Andersen og Targjerd Synnøve Andersen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000,-

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 59

Antall stemmer mot saken: 3

Antall blanke stemmer: 29

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

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

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 35

Antall stemmer for vedtak 2: 27

Antall blanke stemmer: 29

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring av vedtekter §8.1

Fremmet av: Styret

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

Bakgrunn:

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

og hvilken definisjon av samboer skal en bruke her. Er en samboer en venn som bor der eller må en være 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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Vedlikehold av ventilasjonskanaler

Fremmet av: Odd-Arne Strand & Trude Saksen

Behov for bedre oppfølging og vedlikehold av ventilasjonssystemet.

Bakgrunn:

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

Forslag til vedtak:

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

- Rens av avtrekkskanaler og tilhørende ventiler for støv/skitt, kr: 895,- pr. boenhet
- Rens/utgraving av stein og støv/skittskitt i tillufts-kanaler, kr: 895,- pr boenhet
- Hovedkanaler kontrolleres/renses fra tak kr: 159600,- totalt
- *) Evt. annet arbeid dere ønsker utført kr: 950,- pr. time

I prisen er det også inkludert:

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

•Rapport pr. boenhet

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

I tilbudet skriver Aktiv Ventilasjon AS følgende:

Ut fra mengde 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 inneluft (Norges Astma- og Allergiforbund anbefaler rens med 2-3 års intervaller. (naaf.no), samt reduserte fyringsutgifter og redusering av radon.

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

Konklusjon: Kanaler bør derfor renses.

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 66

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Oppfølging av vedtak om bytte av inngangsdører

Fremmet av: Odd-Arne Strand & Trude Saksen

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

Bakgrunn:

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

Forslag til vedtak:

1. Styret bør gi en oppdatert redegjørelse til beboerne om status for saken og videre fremdrift.
2. Dersom befaringen ikke er gjennomført, bør styret sette en ny frist for gjennomføring og informere beboerne om denne.
3. Styret skal utarbeide en fremdriftsplan for videre utredning og eventuell utskiftning av inngangsdørene, inkludert kostnadsoverslag og mulige finansieringsalternativer.

Styrets innstilling

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Saken avvises



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 11

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Rullering av styret for økt beboerengasjement

Fremmet av: Odd-Arne Strand & Trude Saksen

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

Bakgrunn:

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

Forslag til vedtak:

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

Forslaget avvises.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

Fremmet av: Bendik Austnes

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

Mange entrèdører i borettslaget bærer fargen «Gabon», en farge som etterligner treverk. Denne og andre lignende farger er ikke lenger standardfarger hos dørleverandører, og må derfor spesialbestilles. Dette medfører ekstra kostnader for den enkelte beboer som har behov for å skifte dør, eventuelt også for borettslaget som helhet dersom det på et tidspunkt besluttes felles utskiftninger. 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 entrédører som byttes fremover:

Forslag til vedtak:

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

2.Eksisterende utforming i gabon kan også videreføres.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Saken vedtas



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 67

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Innglassing av balkonger

Fremmet av: Årsmøte 2024

Sak:

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

Bakgrunn:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte å avvise saken

Forslag til vedtak:

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

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 62

Antall stemmer mot vedtaket: 16

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Irene Vabe (48 stemmer)

Marie Vene (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Odd Arne Strand

Irene Vabe

Marie Vene

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Barbara Mitrevska (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Barbara Mitrevska

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Øygunn Slettedal (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øygunn Slettedal

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Targjerd-Synnøve Andersen (54 stemmer)

Rakel Hagen (57 stemmer)

Trude Saksen (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Targjerd-Synnøve Andersen

Rakel Hagen

Trude Saksen

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marie Vene (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marie Vene

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Johan Søgaard Olsen (61 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Johan Søgaard Olsen

HUSORDENSREGLER FOR BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

*Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.11.91
Vedtatt på generalforsamling 15.05.2003 tilføyelser til punkt Ro og orden.
Sist endret på generalforsamling 12.04.2012, pkt. 2.
Sist endret på generalforsamling 29.04.2015, pkt. 1 & 8.
Sist endret på generalforsamling 18.04.2016, pkt. 1, 5, 7, 8 & 11.
Sist endret på generalforsamling 25.04.2018, pkt. 1.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020, pkt. 1
Sist endret på generalforsamling 27.03.2023.*

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt også av andre som gis adgang til leiligheten, f.eks. leieboere.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på borettslagets område. Alle beboerne skal verne om borettslagets eiendom.

1. VEIER, PARKERING, PLENER OG BEPLANTNINGER

Disse blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats fra andelseierne eller annen leiet hjelp. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra vaktmester, som skal forsøke å hindre at det blir gjort skade.

De små plenene foran blokkene er ikke bruksplener. Beplantninger foran inngangene holdes ved like av oppgangens beboere. Det henstilles til beboerne å hjelpe vaktmester med gressklipping av forplene og snømåking foran inngangene.

Bil kan stilles opp på dertil beregnede biloppstillingsplasser. Bilparkering på stikkveier eller andre områder som borettslaget disponerer er ikke tillatt. Ingen andelseierne kan kreve biloppstillingsplass uten selv å eie/disponere bil (leasing/firmabil) til mer enn en bil for sin husstand, før samtlige som har behov, har fått plass.

Plassene kan kun benyttes av beboere i Bjerkehaugen Borettslag. Den som har garasje kan ikke regne med å få parkeringsplass.

Alle med tildelt parkeringsplass må holde seg innenfor egen oppmerket plass, samt ikke volde skade på nabobil eller eiendom. Mislighold kan medføre tap av parkeringsplass etter vedtak i styret.

Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

Avskiltede og uregistrerte biler kan medføre automatisk oppsigelse av tildelt parkeringsplass.

2. KJELLER, OPPLAGSROM/BOMBEROM OG LOFT

Ingen må sette ski, kjelker eller sykler m.m. i trapperom eller kjellergang og loftsgang. Opplagsrommet/bomberommet skal benyttes til plassering av utstyr som hører årstiden til. Utstyr som er ødelagt og ikke i bruk må ikke bli stående i opplagsrommet/bomberommet. Det vil bli fjernet etter at varsel er gitt. Dører til loft og kjeller skal alltid holdes låst.

Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til underetasjen forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask, men de må ikke parkeres i inngangspartiet slik at de er til hindring for utrykningskjøretøy. Fottøy, leker, søppelposer og lignende skal ikke settes utenfor entredøren.

Forlat aldri kjeller eller loft uten å påse at alt lys er slukket. Røyking og bruk av bart lys er ikke tillatt i kjeller eller på loft. Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner i kjeller. Gasstanker fra f.eks grill er strengt forbudt i kjeller. Gangene mellom holdes rene av andelseierne.

3. SØPPEL

Søppel må pakkes forsvarlig inn og i henhold til kommunens regler før det kastes. Store esker og annen papp som ikke går i den vanlige papirbrønnen skal kastes i borettslagets papirkontainer. Borettslaget besørger bortkjøring av større ved behov. Det er strengt forbudt å kaste varm aske, og annet ildsfarlig avfall.

4. RO OG ORDEN.

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl 07.00. Musikkøvelser er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl 21.00. På søn- og helligdager er øving, boring og banking ikke tillatt.

Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret. Ved større selskapelighet bør naboene varsles.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1.
Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av dyret forplikter seg omgående til å fjerne dyrets etterlatenskaper fra trappeoppganger, plener, veier og andre fellesområder som tilhører borettslaget.
2.
Lufting må ikke foregå på steder som balkonger, lekeplasser, sandkasser eller andre deler av borettslagets felles uteområder.
3.
Alle dyreeiere skal skrive under på en egenerklæring. Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold blir å betrakte som et vesentlig mislighold av leiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

6. BAD, WC OG KRANER

I klosettet må en ikke kaste avispapir o.l., som kan føre til tetnig av avløpsrørene. Skru aldri kranene helt opp så det oppstår sjenerende sus. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskade kan unngås. Badekaret må ikke brukes til klesvask, da tråder og lo vil stoppe til avløpet. Avstengingen av stige Kran må bare foretas etterat naboene som berøres av stengingen er varslet.

Endringer i bad som installasjon av nytt badekar, toalett og baderomsvask eller andre installasjoner må utføres av fagfolk. Legging av belegg på badegulv må utføres fagmessig. Andelseierne står ansvarlig for eventuelle skader på naboeligheter eller bygget hvis skaden skyldes ufagmessig arbeide. Alle kraner i leiligheten må alltid holdes i orden.

7. RENHOLD

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

Skopuss i oppgangen er forbudt. Lagring av fottøy i trappeoppgang er ikke tillatt. Styret kan ved rundskriv bestemme forandringer i vaskeplanen.

8. VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS

Det er forbudt å benytte vaskeriene på søndager og helligdager.

Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de faste instruksjoner for bruk av maskinene og for renhold av vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere. Det er ikke tillatt å bruke andre vaskerier enn det som er tildelt den enkelte blokk.

Vasketidene er fra mandag til fredag fra:

Kl. 08.00 - 12.00

Kl. 12.00 - 16.00

Kl. 16.00 - 20.00

På lørdager vasker to skift:

Kl. 08.00 - 12.00

Kl. 12.00 - 16.00

Det er anledning til å tørke tøy 1 time i begynnelsen av neste vaskeriperiode. Hvis det er nødvendig med fremmed hjelp, må vaktmester varsles, slik at instruks kan gis. Etter bruken skal beboerne gjøre rent bløtekum, vaskemaskin, sentrifuge og gulv i vaskerom etter følgende arbeidsfordeling:

Skiftet fra kl 08.00 - 12.00 vasker trappen og klosettet.

Skiftet fra kl 12.00 - 16.00 vasker rullerom og tørkerom.

Skiftet fra kl 16.00 - 20.00 vasker bryggerhuset.

De som vasker på lørdager vasker som første og andre skift.

Enhver feil på vaskerianlegget rapporteres straks til driftsleder.

Vaskerilåsene skal ha leilighetsnummer, og så sant man ikke står for tur til å vaske skal låsene fjernes.

9. LUFTING, MARKISER ETC.

Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, likeledes er risting av tøy eller lufting av leiligheten gjennom trappeoppgangene forbudt.

Trapperomsvinduer skal være lukket i regn og snøvær. Takluken må ikke åpnes av beboerne. Markiser skal være like for hele blokken og kan bare skiftes til ny type for hele blokken samtidig.

Den som har flaggstang må følge de lovbestemte regler for flagging og vise flaggkultur.

10. FRAMLEIE, LEDIGE LEILIGHETER

Framleie må godkjennes av styret, og ingen kan flytte inn før godkjenning foreligger.

11. DRIFTSLEDER

Driftsleder skal følge sin instruks og påse at husordenen blir fulgt og skal om nødvendig melde forsømmelser eller mislighold til styret.

Som borettslagets ansatt, har driftsleder krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utøvelse av sine plikter. En bør helst ikke forstyrre driftsleder utenfor arbeidstiden. Bruk den skriftlige meldingsformen som borettslaget til enhver tid bruker.

Driftsleder har telefontid mandag - fredag kl 11.00 - 12.00.

12. STYRET

Alle saker/klager som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til borettslagets styre via de kommunikasjonskanalene som borettslaget til enhver tid bruker.

Andelseierne gjøres oppmerksomme på at husordensreglene inngår som en del av andelsavtalen.

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG**ERKLÆRING OM DYREHOLD**

Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre beboere med lukt, bråk eller lignende. Dersom det kommer berettiget klage over mitt dyrehold, er jeg inneforstått med at jeg må fjerne dyret.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget.

Det forutsettes at enhver dyreeier rydder opp hundens etterlatenskaper og er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner nødvendig å foreta. Alle hunder/katter skal være registrert i styrets kartotek.

MERKNAD

Reglene om dyrehold er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er det dyreeieren selv som er skyld i opposisjonene mot dyr i bymiljøet. Dersom reglene blir fulgt, vil man kunne ha håp om et fortsatt godt naboforhold selv om man har dyr.

Oslo, _____

Leilighet: _____

Andelseier

Adresse

Vedtekter

for Bjerkehaugen borettslag org nr 948180456

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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.

5-1 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 karmen.

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

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

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs Generalforsamling

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til 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.



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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Martin Skatvedts vei 26
0950 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oda Øvergård Buvik

Telefon: 400 18 851
E-post: oda.buvik@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre