notar



Kalbakken

Martin Skatvedts vei 5B

Andelsleilighet | BRA-i/BRA Total 63/72 kvm | 2 soverom

Totalpris kr. 4 245 007,-

Hjemmet du leter etter har
en gate, et nabolag
og en historie.

Vi kjenner dem alle.

Nøkkelinformasjon

Adresse	Martin Skatvedts vei 5B, 0950 OSLO
Prisantydning	Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 236 211,-
Omkostninger	Kr 18 796,-
Totalpris	Kr 4 245 007,-
Fellesutgifter	Kr 4 710,-
BRA-i/BRA Total	63/72 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1953
Soverom	2
Etasje	2

Innhold

Nøkkelinformasjon	3
Ditt nye nabolag	16
Om eiendommen	19
Vedlegg	38
Budskjema	138

Åpen budrunde

Vi holder ingenting skjult. Du ser hvert bud, fra hver budgiver, i det øyeblikket det kommer inn.

På notar.no kan alle interessenter følge budrunden, helt åpent.



Din megler



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler

ernest@notar.no
482 90 120

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler, både i privatmarkedet og som prosjektmegler, har jeg en unik helhetlig forståelse av eiendomshandler. Jeg vet at eiendom er mer enn bare en investering – det handler om å finne det rette hjemmet, skape verdier og ta informerte beslutninger. Min jobb er å gjøre prosessen så enkel, trygg og lønnsom som mulig for deg.

Min erfaring gir meg innsikt i både kjøpers og selgers perspektiv, og jeg er opptatt av å tilby deg en skreddersydd opplevelse med høy kvalitet i alle ledd.

Jeg legger stor vekt på detaljer, spesielt når det gjelder presentasjon av boliger. Profesjonell fotografering og visuell fremstilling er viktige verktøy for å få frem eiendommens beste egenskaper og tiltrekke de rette kjøperne.

I tillegg er jeg opptatt av å gi deg strategiske råd og veiledning gjennom hele prosessen. Enten det gjelder riktig prisfastsettelse, valg av markedsføringsstrategi, eller timing på salg, sørger jeg for at du tar informerte og lønnsomme beslutninger.

Jeg har et bredt nettverk og kan bistå med alt fra finansiering til boligstyling. Mitt mål er alltid å levere en profesjonell og førsteklasses eiendomshandelsopplevelse.
Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale – jeg er her for å hjelpe deg med dine eiendomsmål.

Velkommen til Martin Skatvedts vei 5B

Velkommen til Martin Skatvedts vei 5B - en lys og romslig 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Kalbakken. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 2. etasje og har en gjennomgående og arealeffektiv planløsning med gode romstørrelser, store vindusflater og rikelig med naturlig lys. Her får du en romslig stue, separat kjøkken og to gode soverom. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 7 m², som fungerer som en fin forlengelse av oppholdsrommet. Boligen disponerer totalt 9 m² bodareal på loft og i kjeller.

Beliggenheten byr på kort vei til dagligvarebutikker, barnehager, skoler og kollektivtransport. T-bane og buss gir enkel tilgang til Oslo sentrum, mens nærliggende grøntområder og turstier byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Velkommen til visning!





































Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, samt områder for lek og opphold. Bildet er redigert ved bruk av AI.

Bli kjent med ditt nye nabolag

Beliggenhet

Martin Skatvedts vei 5B ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Kalbakken i bydel Grorud. Området har en rolig atmosfære og består av variert boligbebyggelse, med kort vei til daglige servicetilbud. Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplassen Kalbakkstubben kun et par minutters gange unna og Rødtvet T-banestasjon ca. fem minutters gange fra boligen. Herfra kommer du deg enkelt til Oslo sentrum og andre deler av byen.

For den aktive byr nærområdet på gode rekreasjonsmuligheter, med grønne områder, turveier og nærhet til flotte turområder i Lillomarka. Det finnes også flere treningstilbud i nærheten, blant annet SATS og Fresh Fitness på Kalbakken, samt idrettsanlegg for ulike aktiviteter.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med flere butikker i nærområdet, deriblant REMA 1000 og MENY på Kalbakken. Området har også flere barnehager og skoler, med blant annet Nordtvet skole innen gangavstand. Kalbakken byr dermed på en fin kombinasjon av rolige omgivelser, gode servicetilbud og enkel tilgang til resten av Oslo.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

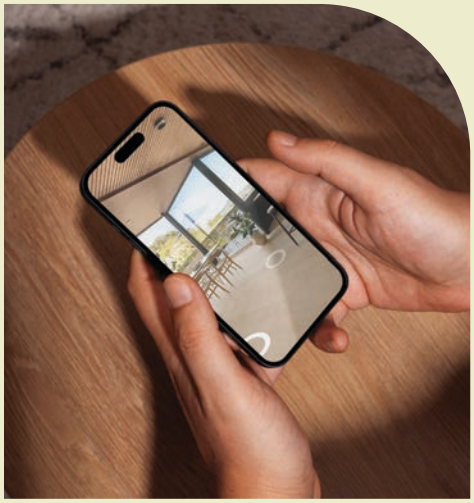
Ett hjem forlates, et nytt tas i bruk

Det er noe av det største som skjer i et menneskes liv. Ikke bare en adresseendring, men et skifte. Noe avsluttes, noe åpnes. Og i det øyeblikket fortjener du noen ved siden av deg som virkelig forstår hva det betyr.

Vi er hjemkjente meglere. Eid av eiendomsmeglere som tror at uavhengighet og lokalkunnskap gir deg det beste resultatet. Vi stiller oss ikke på siden og administrerer en prosess. Vi går den med deg – med kvalitet, ærlighet og alt vi har.

Visningen som aldri stenger

Vi sørger for at du kan gå på visning akkurat når det passer deg. Med “Visningen som aldri stenger” fra Notar kan du vise boligen til familie og venner, og digitalt være på visning igjen og igjen.



Martin Skatvedts vei 5B

Om eiendommen

Eiendommen

Adresse
Martin Skatvedts vei 5B, 0950 OSLO

Oppdragsnummer
17-0055/26

Selger
Stine Bakken Kandiah

Matrikkel
Gårdsnummer 91, bruksnummer 37, , ideell andel 1/1.
, andelsnr. 61 i Bjerkehaugen Borettslag med orgnr.: 948180456 i Oslo kommune.

Eieform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Energiklasse
D

Info energiklasse
Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

Strømforbruk
Selger har avtale om Norgespris.
Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowattime (ekskl. mva). Avtalen er er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Tomt
Eiet tomt på 31.353 kvm.

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt i borettslaget. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og

opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Takst
Tilstandsrapport datert 11.06.2026. utført av Eduart Kryeziu.

Byggeår
1953

Byggemåte
Boligen er en 3-roms andelsleilighet i byggets 2. etasje med adkomst via felles trappeoppgang. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er av betong, og trappen i felles oppgang er også av betong. Vinduer er trevinduer beslått med aluminium med spalteventiler i vinduskarmen, og vindusutforingene er ved trevinduer beslått med aluminium. Balkongdøren er en hvitmalt NorDan balkongdør i tre med trelags glass og aluminiumsbekledning på utsiden. Inngangsdøren til leiligheten er i finert treverk i eik eller lignende, malt på innsiden, og merket med brann- og lydklassifikasjon. Leiligheten har en sør-østvendt balkong i betong med stål bæresystem, nedløp til bakken via sluk i hjørnet, rekkverk i stål og plater/glass, samt pusset betong på gulvet.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av rustfrie rør. Det er forkrommede rør på badet og plast rør-i-rør på kjøkkenet. Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av støpejern fra etter 1990. Det er felles avløpsrør i borettslaget. Hovedavløp og stigeledninger for vann er byttet i regi av borettslaget.
- Ventilasjon: Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Tilluft til leiligheten skjer via spalteventiler i vinduer.
- Varmtvannstank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i innkassing i kjøkken.
- Oppvarming: Panelovner i stue og soverom. Elektrisk gulvvarme i bad.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappeoppgang. Det er overspenningsvern.
- Andre installasjoner: Porttelefon med svarapparat. Kabel-TV/bredbånd med uttak i stue.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vindusutforinger
Avvik: Skader på utforinger i kjøkken og ett soverom.
TG 2 er oppgitt pga. skader på utforinger i to vinduer.

- Utvendig > Ytterdører - 1
Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
TG 2 er satt med tanke på ripper i dørbladet.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
Tg 2 er gitt med tanke på flassing av gulvmaling.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det ble registrert skjevheter under 1,5 cm, i stue og hovedsoverom.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Avvik: Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
TG 2 er satt pga. en del slitasje som ble observert på dørblad og dørkarm.
Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell
Avvik: Det er behov for vedlikehold av overflater. Baderom med standard fra 2003/04.
TG 2 er gitt pga. aldersslitasje og forventet levetid på våtrom.
Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Avvik: Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
TG er gitt pga. de påpekte feilen og manglene som ble observert på befaringsdagen.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Silikonfuge i overgang gulv/vegg er noe ufagmessig utført.
TG er satt pga. aldersslitasje og de påpekte feilene som ble observert på befaringsdagen.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Tg 2 er tildelt pga. aldersslitasje. Innredning og sanitærutstyr er fra 2004 unntatt speil og servant med underskap som ifølge eier er fra 2024

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Det er avvik ihht. dagens krav om ventilering.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Kjøkkeninnredningen og benkeplater har bruksslitasje, og noe skader.

- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: TG 2 er gitt pga. mangel av vedlikehold.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: TG 2 er oppgitt med tanke på levetid av vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: TG 2 er oppgitt pga. alder og levetid av avløpsrør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Ukjent alder på bereder.
Det bør kontrolleres hvor gammel berederen er. Beredere som er over 20 år, bør byttes.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Innvendige trapper

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter

- Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
TGIU gitt utifra manglende mulighet for hulltaking.

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Elektrisk anlegg:

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer i trappeoppgang, og sikringsskapet ble skiftet samt overspenningsvern montert i 2025.
Avvik: TG 2 gitt pga. downlights på baderomshimling. Noen downlights har gått i stykker og bør byttes.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med radonmåling. I borettslag/sameie dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: En bekjent som er faglært har utført arbeidet.
Beskrivelse: En bekjent som er faglært har utført arbeidet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: AE Elektro & VVS AS
Beskrivelse: Skifting av sikringsskap samt montering av overspenningsvern

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

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja
Beskrivelse: Satt opp ladeboks på parkeringsplass i regi av nabolaget. Obs: parkeringsplassen følger ikke med leiligheten, man må sette seg opp på venteliste.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?
Ja

Tilleggskommentar: De innfelte spottene i taket på badet ble byttet i år. Arbeidet ble utført som en vennetjeneste av en bekjent med utdanning som elektriker, og
ikke gjennom en registrert elvirksomhet.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2025:
• Sikringsskap med automatsikringer i trappeoppgang, og sikringsskapet ble skiftet samt overspenningsvern montert i 2025.

2024:
• Montert speil med integrert belysning og servant med underskap som ifølge eier er fra 2024.

2022:
• Malte innvendige overflater. Innvendige vegg/himling ble malt i 2022, ifølge eier.

2004:
• Badet er renovert i regi av borettslaget i 2004. Dokumentasjon innehas av borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig ihht. reguleringsplan S-435 (Reguleringsplan- og bebyggelseplan for Nedre Kalbakken, gnr. 91 bnr. 2 og 3 med flere, Oslo). Vedtatt 02.04.1952.

Pågående plansaker i området:
202553831 - Detaljregulering , Trondheimsveien 375

Meglers kommentar: Det pågår planarbeid for Trondheimsveien 375 m.fl. (saksnr. 2025/06727), som gjelder etablering av et nytt kvinnefengsel på Bredtveit. Planarbeidet omfatter blant annet fengselsbygg, overgangsboliger og tilhørende ute- og grøntområder. Saken er under behandling, og interessenter oppfordres til å sette seg inn i planarbeidet og videre saksgang hos Oslo kommune.

202454281 - Kakkelovnskroken 1 og 2 - Bebyggelse og byrom - Rødtvet T-banestasjon
Meglers kommentar: Det pågår planarbeid for Kakkelovnskroken 1 og 2 ved Rødtvet T-banestasjon (saksnr. 2025/04307). Planarbeidet gjelder utvikling av området med blant annet boliger, omsorgsboliger, flerbrukshall og torg. Plan- og bygningsetaten har innvendinger til det foreliggende planforslaget, og saken er ikke endelig avklart. Interessenter oppfordres til å undersøke status og videre saksgang hos Oslo kommune.

202316398 - Kalbakkveien 4 - 6. Utarbeidelse av planforslag.
Det pågår planarbeid for Kalbakkveien 4–6 ved Kalbakken senter (saksnr. 2025/09926). Planforslaget innebærer utvikling av området med ca. 190 boliger, næringslokaler, torg og grøntområder. Plan- og bygningsetaten er i hovedsak positiv til utviklingen, men har bedt om ytterligere bearbeiding av enkelte forhold. Saken er under behandling og er ikke endelig vedtatt. For nærmere informasjon vises det til Oslo kommunes saksinnsyn.

Pågående byggesaker i området:
202510035 - Martin Skatvedts vei 15 - bruksendring loft firemannsbolig. Siste dok. 09.07.2026
202607609 - Nedre Kalbakkvei 2 A - ombygging og bruksendring av deler av underetasje og 1. etasje til restaurant og oppføring av skilt. Siste dok. 30.09.2026
202605257 - Kalbakkveien 9 - rehabilitering av tak og montering av solcellepaneler - Nordtvet skole. Siste dok. 30.07.2026
202509070 - Kalbakkstubben 14 A - oppføring av bolig- og næringsbygg. Siste dok. 19.10.2026
202605593 - Kalbakkstubben 14 - oppføring av boligbygg. Siste dok. 09.10.2026

Oppvarming
Panelovner i stue og soverom, samt elektrisk gulvvarme i bad.

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

Parkeringsforhold
Borettslaget har totalt 113 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste.

Det betales et fast beløp pr måned for parkeringsplassen som betales sammen med felleskostnadene.

Det er etablert ladeinfrastruktur på de fleste parkeringsplasser i borettslaget. Det tegnes egen avtale for bestilling av ladepakker, informasjon om dette finnes på Vibbo.

Styret har håndhevet regelen om at det er kun én plass per boenhet og en må ha bil for å kunne ha en plass.

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

Det påløper eierskiftegebyr etter gjeldende satser hos OBOS ved overføring av parkeringsplasser.

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

Bjerkehaugen Garasjelag.

Vei/Vann/Kloakk
Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

Adgang til utleie
Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 29.05.1961.

Det foreligger også følgende:
- Ferdigattest for utskifting av vinduer og balkongdører datert 03.04.1987.
- Ferdigattest for utskifting av balkonger datert 11.03.1996.
- Ferdigattest for rehabilitering av bad datert 27.11.2003.
- Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 26.05.2014.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens planløsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
29.05.1961.

Radonmåling
Borettslaget er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Innhold
2. Etasje:
BRA-i 63 kvm: Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom og 2 soverom
TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:
BRA-e 6 kvm: 2 boder

Loft:
BRA-e 3 kvm: Bod

Standard
Entré
Lys og innbydende entré som gir deg et svært godt førsteinntrykk av boligen. Gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende skap. Det er montert dørcalling.

Stue m/adkomst til balkong
Stor og luftig stue med fleksible møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til sofagruppe, TV-løsning med tilhørende møblement, spisebord og øvrig ønsket innredning. Fra stuen er det direkte adkomst til en herlig innglasset balkong på 7m² som oppleves som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen har god plass til

utemøbler, grill, planter og annet ønsket interiør.

Kjøkken
Leiligheten har en praktisk separat kjøkkenløsning. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask og skyllekum. Det er fliser mellom benk og overskap samt belysning under overskap. Kjøkkenet har kjøl/fryseskap, integrert platetopp og stekeovn, samt nisje og opplegg til oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad
Delikat flislagt bad med varmekabler i gulv og innfelte downlights i himling. Badet er utstyrt med klosett, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, servant med underskap og speil med integrert belysning. Det er opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Badet har punktavsug og naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Badet ble renovert i regi av borettslaget i 2003/2004.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet har en svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er gode oppbevaringsmuligheter i romslig garderobeskap. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp.

Soverom II
Boligens andre soverom er også av god størrelse og egner seg godt perfekt som både barnerom, gjesterom eller kontor. Det er god plass til å innrede med seng, nattbord, garderobe og annet ønsket møblement. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat og flislaminat.
Vegger: Malte flater, malt vinyltapet og mosaikkfliser over kjøkkenbenk.
Himling: Malte plater.
Vedlikehold: Innvendige vegger og himlinger ble malt i 2022.

Hvitevarer
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

Følgende hvitevarer medfølger ikke: Frittstående kjøleskap, vinskap.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

Innbo og løsøre
Følgende innbo og løsøre medfølger ikke:
-
-
-

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Arealer

BRA - i: 63 m²
BRA - e: 9 m²
BRA totalt: 72 m²
TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 6 m² 2 boder
2. etasje
BRA-i: 63 m² Entré/gang, kjøkken, stue, bad/wc/vaskerom og 2 soverom
99. etasje
BRA-e: 3 m² Bod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
7 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles eiet tomt i borettslaget på 31353.1 m2.

Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold.

Asfalterte interne veier og parkeringsarealer.

Det medfølger 1 stk. loftsbod og 2 stk. kjellerboder.

Bygningssakkyndig kommentar til arealoppmåling

BTA er skjønnsmessig vurdert.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Loftsbod på ca. 9 kvm gulvareal. Skråtak i boden. Det er vanskelig å måle nøyaktig pga. vanskelig adkomst.

Kjellerbod 1 på ca. 3,8 kvm.

Kjellerbod 2 på ca. 2,3 kvm.

Takhøyde i stuen er målt til ca. 255 cm.

Økonomi

Prisantydning
Kr. 3 990 000,-

Andre utgifter
Innmelding i OBOS, 500 kr

Felleskostnader
Kr. 4 710,-/mnd

Felleskostnader inkluderer
TV og internett, renter og avdrag andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsfører, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

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

TV- og internettjenester fra Telia øker fra kr. 477,- per måned til kr. 489,- per måned fra 01.01.2027.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

Formuesverdi - Primær
Kr. 1 124 000,- som primærbolig for 2026

Informasjon om formueverdi
Oppgitt formuesverdi er hentet fra selgers skattekort for 2026.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Omkostninger
kr. 3 990 000,- (Prisantydning)
kr. 236 210,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 4 226 211,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---

kr. 9 300,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 18 796,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 245 007,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Betalingsbetingelser

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Servitutter/Rettigheter

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

05.08.1967 - Dokumentnr: 10338 - Skjønn

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

29.09.1960 - Dokumentnr: 11951 - Erklæring
Gnr. 91, bnr. 37, v/ bl. 3, Grorud.
Arbeidets art: Garasje for 4 biler.
Meglers kommentar: Dokumentet gjelder en midlertidighetserklæring for garasjeanlegg ved blokk 3. Borettslaget og senere eiere har forpliktet seg til å fjerne eller endre garasjeanlegget uten erstatning dersom bygningsmyndighetene krever det. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved rette myndighet.

29.09.1960 - Dokumentnr: 11952 - Erklæring
Gnr. 91, bnr. 37, v/ bl. 8-9, Grorud.
Arbeidets art: Garasje for 5 biler.
Meglers kommentar: Dokumentet gjelder en midlertidighetserklæring for garasjeanlegg ved blokk 8-9. Borettslaget og senere eiere har forpliktet seg til å fjerne eller endre garasjeanlegget uten erstatning dersom bygningsmyndighetene krever det. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved rette myndighet.

09.12.1986 - Dokumentnr: 80633 - Kjøpekontrakt og skjøte
Meglers kommentar: Dokumentet regulerer flere varige forhold etter at borettslaget kjøpte grunnen fra Oslo kommune. Kommunen har blant annet rett til å ha og etablere ledninger, kummer og eventuelt nettstasjon på ubebygde deler av eiendommen, med adkomst for anlegg og vedlikehold. Borettslaget plikter også å avstå nødvendig ubebygd grunn til blant annet veiutvidelser, fellesarealer, adkomster for nabotomter og tekniske anlegg, mot erstatning der det ikke foreligger plikt til vederlagsfri avståelse. Videre skal allmennheten fortsatt ha samme bruk av ubebygde deler av arealet som tidligere, og slike

arealer kan ikke inngjerdes uten kommunens tillatelse. Dokumentet inneholder også varslingsplikt og forkjøpslignende ordning ved salg eller bortfeste av del av tomten, samt bestemmelser om medlemskap i eventuelt fellesorgan for området.

01.02.1991 - Dokumentnr: 5552 - Erklæring
Gnr. 91 bnr. 37, Martin Skatvedts vei 1-32.
Arbeidets art: Avfallsskap 90/0901.
Meglers kommentar: Dokumentet gjelder et avfallsskap oppført nær regulert vei etter midlertidig unntak fra veimyndighetene. Borettslaget er forpliktet til å fjerne eller endre tiltaket uten erstatning dersom veimyndighetene krever det. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved rette myndighet.

23.04.2019 - Dokumentnr: 462658 - Erklæring
Eiendom: Gnr 91 Bnr 37, Martin Skatvedts vei i Oslo.
Saksnummer: 201905763
Type byggverk: Avfallsbrønner
Meglers kommentar: Dokumentet gjelder midlertidig dispensasjon for plassering av avfallsbrønner nær Martin Skatvedts vei. Borettslaget har akseptert at avfallsbrønnene må fjernes eller endres uten erstatning dersom Plan- og bygningsetaten senere krever det. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

23.07.2019 - Dokumentnr: 852493 - Erklæring
Eiendom: Gnr 91 Bnr 37, Martin Skatvedts vei i Oslo.
Saksnummer: 201910745
Type byggverk: Avfallsbrønner
Meglers kommentar: Dokumentet gjelder midlertidig dispensasjon for plassering av avfallsbrønner nær Martin Skatvedts vei. Borettslaget har akseptert at avfallsbrønnene må fjernes eller endres uten erstatning dersom Plan- og bygningsetaten senere krever det. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

Grunnboksdato
23.10.2026

Forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring Asa

Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer
93086342

93086342

Om borettslaget
Bjerkehaugen borettslag ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 948 180 456.

Forretningsfører er OBOS. Borettslagets uavhengige revisor er Tell Norge AS.

Borettslaget har gratis fellesvaskeri i Nedre Kalbakkvei 1 og Martin Skatvedts vei 7, 16 og 24.
Borettslaget har egen ansatt driftsleder.

Bjerkehaugen borettslag er andelseier i Grorud Samfunnshus. Dette gir alle beboere rabatt i

forbindelse med leie av lokaler på samfunnshuset.

Vedtatte saker:
- Årsmøtet vedtok igangsetting av et større vedlikeholdsprosjekt av borettslagets passive ventilasjonsanlegg. Arbeidet ble startet opp i 2025 og ventes ferdigstilt i løpet av våren 2026.
- Det ble på årsmøte 2026 vedtatt styret å inkludere solceller i forbindelse med innhenting av anbud på skifte av tak. Styret skal også undersøke hva borettslaget kan få av støtte fra Enova og fra OBOS for å installere solceller, og søke om eventuell støtte hvis mulig.
- Det ble også på årsmøte 2026 vedtatt at styret skal innhente pris med tanke på oppussing av bad og utbytting av rør i borettslaget. Ettersom årsmøte har avvist lignende forslag tidligere anser styret det som naturlig at beboere som ønsker nytt bad ordner dette selv. Likevel mener styret at en nå bør innhenter priser slik at en får konkrete tall på bordet om hva dette vil koste for den enkelte andelseier å pusse
opp sitt eget bad.

Pågående saker
- Styret har et stort uteområde og har begynt å jobbe med en langsiktig plan for oppgradering av uteområdet. Styret følger opp fra årsmøtet i 2024 og har vært i kontakt med leverandør i forhold til oppgradering av lekeplassen og uteområdet.
- Fasadevask er en del av styrets vedlikeholdsansvar og står på listen over arbeid som bør gjøres i løpet av noen år. Styret vil vurdere hvor det bør gjøres og gjennomføre der det er behov i 2026. Det kan hende at det vil være best å ta hele, men styret vil innhente en vurdering før det eventuelt avgjøres om arbeidet skal gjennomføres.

Andel Fellesgjeld
Kr. 236 211,- pr. 23.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår per 23.10.2026:

Lånenummer: 11428597 6, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats: 4,04% pa.
Saldo: kr. 11 846 338,-
Andel av saldo: kr. 54 039,86,-
(siste termin 01-12-2035)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 94927014976, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats: 5,59% pa.
Saldo: kr. 40 115 679,-
Andel av saldo: kr. 182 170,97,-
(siste termin 30-09-2043)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Andel Formue
Kr. 41 708,- pr. 31.12.2025

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Budsjettert regnskap for 2026:
Overskudd, kr. 2 608 695,-

Årsresultat for 2025:
Overskudd, kr. 1 497 880,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Solceller i forbindelse med skifte av tak; årsmøtet ber styret om å inkludere solceller ved innhenting av anbud og undersøke støtte fra Enova og fra Obos.
- Fasadevask og eventuell maling; forslaget om å gjennomføre fasadevask i 2026 falt.
- Oppussing av bad og utbytting av rør; årsmøtet ber styret om å innhente pris.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Gebyr forkjøpsrett
Kr 8 406,-

Styregodkjennelse
Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. 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.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:
- 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.
- Lufting må ikke foregå på steder som balkonger, lekeplasser, sandkasser eller andre deler av borettslagets felles uteområder.
- 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.

Vedtekter/Husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

Dugnader
- Beplantninger foran inngangene holdes ved like av oppgangens beboere.
- Det henstilles til beboerne å hjelpe vaktmester med gressklipping av forplenene og snømåking foran inngangene.
- Gangene mellom holdes rene av andelseierne.

Diverse opplysninger

Diverse

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Teksten i salgsoppgaven er delvis utarbeidet ved hjelp av KI og deretter kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Legalpant
Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

Overtagelse
Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

Salgsoppgave sist oppdatert
29.10.2026

Ansvarlig meglerforetak
Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

Megler
Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler
Epost: ernest@notar.no

Viktig informasjon

Boligselgerforsikring
For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

Personopplysningsloven

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

Budgivning

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Er dette ditt nye hjem?

Det er en god følelse.
La oss hjelpe deg med de neste stegene på veien.

1. **Si ifra til oss**
   Ta kontakt med megleren – så holder vi deg oppdatert gjennom hele prosessen. Vi er her, og vi svarer.

2. **Få finansieringen på plass**
   Snakk med banken din om hva du kan låne, og be om et finansieringsbevis. Det gjør deg klar til å handle når øyeblikket er der.

3. **Bli kjent med boligen**
   Les deg opp på salgsoppgaven og den tekniske rapporten. Vi anbefaler at du setter deg godt inn i alt før du byr – jo mer du vet, jo tryggere blir beslutningen.

4. **By på boligen**
   Når du er klar, legger du inn bud via Gi bud-knappen på boligens side. Du kan også fylle ut budskjema og sende det til oss. Alle bud må være skriftlige – videre bud kan gis via SMS eller e-post. Vi guider deg gjennom det hvis du lurer på noe.

Martin Skatvedts vei 5B

Vedlegg

Tilstandsrapport
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Norsk takst

Tilstandsrapport

3-roms andelsleilighet
Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
OSLO kommune
gnr. 91, bnr. 37
Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 29.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11745-1154 **Eiendomsverdi ref nr:** KA7191

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eduart Kryeziu **Vår ref:** Eduart





Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet som ligger i byggets 2. etasje. Adkomst til leiligheten via felles oppgang. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Enkelte bygningsdeler har en standard fra byggeåret. Noen overflater er oppgradert/fornyet i de seneste årene. Baderommet er pusset opp i regi av borettslaget i året 2003/04.

Det er balkong på ca. 7,5 kvm med adkomst fra stue.

Det medfølger 1 stk. loftsbod og 2 stk. kjellerboder.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

3-roms andelsleilighet - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer beslått med aluminium. Spaltevener i vinduskarmen.
Vindusutforingene er ved trevinduer beslått med aluminium.

Skader på flere utforinger
NorDan hvitmalt balkongdør enkel med trelags glass.
Aluminiumsbekledning på utsiden
Dør i finert treverk i eik eller lignende til leiligheten, malt innside.
Merket med brann- og lydklassifikasjon.
Solrik og sør-østvendt balkong i betong med stål bæresystem.
Nedløp ned til bakken via sluk i hjørnet, areal 7 m2. Rekkverk i stål og Plater/glass med høyde 1,10 m, sidevegger mot naboer.
Stikkontakt og lys på vegg. Pusset betong på gulvet.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med laminat og flislaminat.
Vegoverflater med malte flater og malt vinyltapet.
Mosaikk-fliser over kjøkkenbenker.
Himlinger med malte plater.

Innvendige vegg/himling ble malt i 2022, ifølge eier.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Foreligger ikke radonmålinger.
Det er trolig teglpipe fra byggeåret. Ingen ildsteder i leiligheten, feieluke er ikke i leiligheten.
Trappen er av betong.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

Den bygningsdelen er ikke vurdert på tilstandsnivå siden den er et felles anliggende konstruksjon.
Det er formpressede innerdører.

Hvite/formpressede dører.
På befaringsdagen ble det ikke observert skadedyr og fuktkrevende insekter inn i livligheten. Ble heller ikke opplyst n noe om det fra eier.

TGIU er gitt pga. det ble ikke gjort grundig undersøkelse.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i hovedsoverom.
Garderobeskap i et soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet er renovert i regi av borettslaget i 2003/04. Dokumentasjon innehas av borettslaget.

Baderom med flislagt gulv/veggoverflater. Sparklet og malte plater med innfelt downlights i himling. Klosett, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskap og speil over servant med integrert belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Punkt avsug. Elektriske varmekabler. Forkrommende vannledninger.
Badet er renovert i regi av borettslaget i 2004 . Dokumentasjon innehas av borettslaget.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Veggoverflater er flislagt. Himling med sparklet og malte flater. Innfelt downlights.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall til sluk i dusjsonen er målt til ca. 10 mm fra nederste kant ved dørterskel, og terskelen er ca. 7 cm.
Hovedsluk er trolig plassert under vaskemaskin, og det var ikke mulig å flytte vaskemaskin/tørketrommel ved befaringen.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv.

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen antas å være 25 mm. Det kan ikke måles nøyaktig pga. man må fjerne feielist på innsiden.
Våtrommet har heldekkende og nedfelt servant med underskap, speil med integrert belysning (fra 2024) over servant, klosett, dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass samt opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Vegg-konstruksjoner i badet er i murkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og skullekum. Det er kjøl/fryseskap, nisje og opplegg til oppvaskmaskin, integrert platetopp og stekeovn. Fliser mellom benk og overskapet. Belysning under overskapet.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av rustfrie rør. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Åpne vann-rør som forkrommede rør på badet samt plast rør-i-rør på kjøkkenet.

Vannledninger er trolig fra 2003/04 året når baderom ble oppgradert.

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra etter 1990.

Det er felles avløps-rør i borettslaget.
Hovedavløp og stigeledninger for vann byttet i regi av borettslaget i 2003/2004.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder plassert i innkassing i kjøkken.
Denne berederen er av ukjent alder.
Mulig den er fra da badet ble modernisert, i 2003/04.
Elektrisk oppvarming: Panelovner i stue og soverom.
Elektrisk gulvvarme i bad.

Det er ikke vurdert på tilstandsnivå. Utstyr er ikke funksjonstestet heller. Ifølge eier funger som det skal.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer i trappeoppgang, og sikringsskapet ble skiftet samt overspenningsvern montert i 2025.
Lovpålagte brannutstyr medfølger.
Porttelefon med svarapparat.
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.
Ikke vurdert på tilstandsnivå.
Fungerer normalt ifølge eier.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms andelsleilighet

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

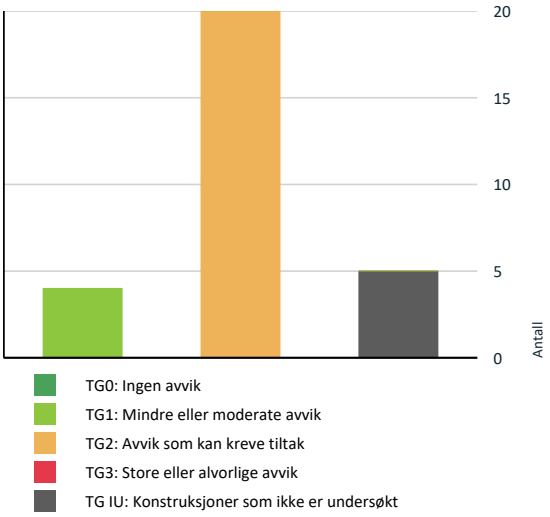
Det foreligger originale byggetegninger samt tegninger i forbindelse med balkonger.

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

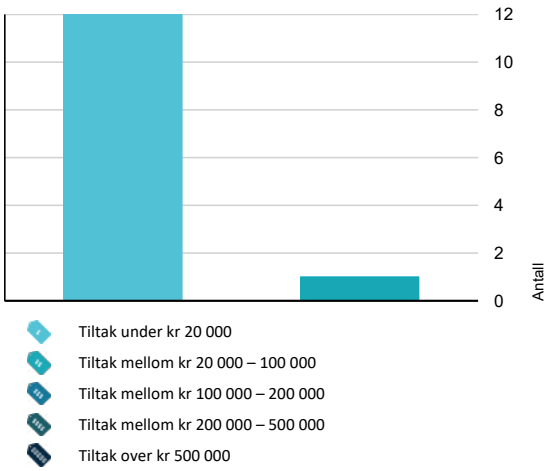
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen er vurdert ut fra forelagte opplysninger og etter besiktigelse av eiendommen. Når eiendommen er møblert vil en del flater være tildekket av hvitevarer og diverse løsøre. Disse flyttes ikke av takstmannen og kan medføre at skader som er gjemt ikke fremkommer i taksten. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre de er angitt.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold
som har betydning for taksten. Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Ved bruk av taksten er innholdet lest og godkjent av eier.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindusutforinger	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med radonmåling. I borettslag/sameie dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.	Gå til side
⚠	TG settes pga. mangel av radonmåling.	

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1953

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier.

Standard
3-roms andelsleilighet som ligger i byggets 2 etg. Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang. Det er balkong på 7,5 kvm med adkomst fra stue. Innvendige overflater, innredning og sanitærutstyr med normal bruksslitasje. Nåværende eier kjøpte leiligheten i 2022 og gjort en del oppgraderinger på innvendige overflater(malte overflater), bytte sikringsskap og en del oppgraderinger på sanitærutstyr.

Ifølge eier medfølger det 2 stk. kjellerbod og 1 stk. loftsbod.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer beslått med aluminium. Spaltevener i vinduskarmen.

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

TG 2 Vindusutforinger

Beskrivelse
Vindusutforingene er ved trevinduer beslått med aluminium.

Skader på flere utforinger

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

Vurdering av avvik:
- Skader på utforinger i kjøkken og ett soverom.
- TG 2 er oppgitt pga. skader på utforinger i to vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
NorDan hvitmalt balkongdør enkel med trelags glass. Aluminiumsbekledning på utsiden

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Dør i finert treverk i eik eller lignende til leiligheten, malt innside. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- TG 2 er satt med tanke på ripper i dørbladet.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak. Det ble observert kun noen ripper på dørblad til entredøren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Solrik og sør-østvendt balkong i betong med stål bæresystem. Nedløp ned til bakken via sluk i hjørnet, areal 7 m2. Rekkverk i stål og Plater/glass med høyde 1,10 m, sidevegger mot naboer. Stikkontakt og lys på vegg. Pusset betong på gulvet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Tg 2 er gitt med tanke på flassing av gulvmaling.

Konsekvens/tiltak
- Det er observert flassing på maling i betonggulv.

Det anbefales å male gulvet slik at det beskyttes mot fuktighet. I borettslag og sameie dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater med laminat og flislaminat.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 er satt pga. slitasje som ble observert på befaringsdagen. Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegoverflater med malte flater og malt vinyltapet.
Mosaikk-fliser over kjøkkenbenker.
Himlinger med malte plater.

Innvendige vegg/himling ble malt i 2022, ifølge eier.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert skjevheter under 1,5 cm, i stue og hovedsoverom.

Konsekvens/tiltak
Ved fornying av gulvoverflater anbefales at gulvet rettes opp.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ Radon

Beskrivelse
Foreligger ikke radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med radonmåling. I borettslag/sameie dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.
• TG settes pga. mangel av radonmåling.

Konsekvens/tiltak
Det bør foretas radonmålinger.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er trolig teglpipe fra byggeåret. Ingen ildsteder i leiligheten, feieluke er ikke i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Forventet levetid for en murt skorstein er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
Konferer med brann- og feiervesenet og styret angående tilstand på pipene og når det sist var kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Innvendige trapper

Beskrivelse
Trappen er av betong.

Adkomst til leiligheten via felles trappeoppgang.

Den bygningsdelen er ikke vurdert på tilstandsnivå siden den er et felles anliggende konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er formpressede innerdører.

Hvite/formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• TG 2 er satt pga. en del slitasje som ble observert på dørblad og dørkarm.
• Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
På befaringsdagen ble det ikke observert skadedyr og fuktkrevende insekter inn i livligheten. Ble heller ikke opplyst n noe om det fra eier.

TGIU er gitt pga. det ble ikke gjort grundig undersøkelse.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i hovedsoverom. Garderobeskap i et soverom.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Generell

Beskrivelse
Badet er renovert i regi av borettslaget i 2003/04. Dokumentasjon innehas av borettslaget.

Baderom med flislagt gulv/veggoverflater. Sparklet og malte plater med innfelt downlights i himling. Klosett, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, heldekkende servant med underskap og speil over servant med integrert belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel. Punkt avsug. Elektriske varmekabler. Forkrommende vannledninger.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

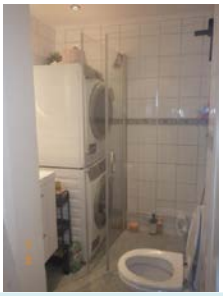
• Det er behov for vedlikehold av overflater. Baderom med standard fra 2003/04.

• TG 2 er gitt pga. aldersslitasje og forventet levetid på våtrom. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

Konsekvens/tiltak

Det ble observert en del hull på veggfliser. De bør sjekkes om de er tette nok for å unngå fuktproblematikk.
Fuger bør renses jevnlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er renovert i regi av borettslaget i 2004 . Dokumentasjon innehas av borettslaget.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG er satt med tanke på levetid på baderom ihht. dagen krav.

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Veggoverflater er flislagt. Himling med sparklet og malte flater. Innfelt downlights.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

• TG er gitt pga. de påpekte feilen og manglene som ble observert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

• Det ble registrert små "riss" i nedre flisrad. Samt noen tette hull på veggfliser.

Dette virker kun å ha kosmetisk betydning. Ingen umiddelbare tiltak anses derfor å være nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Fall til sluk i dusjsonen er målt til ca. 10 mm fra nederste kant ved dørterskel, og terskelen er ca. 7 cm.
Hovedsluk er trolig plassert under vaskemaskin, og det var ikke mulig å flytte vaskemaskin/tørketrommel ved befaringen.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Silikonfuge i overgang gulv/vegg er noe ufagmessig utført.

• TG er satt pga. aldersslitasje og de påpekte feilene som ble observert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Baderom er pusset opp i 2003/04 i regi av borettslaget. Ved testing vann ledes til sluk. I tillegg er det dørterskel på ca. 7 cm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv.

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen antas å være 25 mm. Det kan ikke måles nøyaktig pga. man må fjerne feielist på innsiden.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har heldekkende og nedfelt servant med underskap, speil med integrert belysning (fra 2024) over servant, klosett, dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass samt opplegg og plass for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Tg 2 er tildelt pga. aldersslitasje. Innredning og sanitærutstyr er fra 2004 unntatt speil og servant med underskap som ifølge eier er fra 2024

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik ihht. dagens krav om ventilering.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

2 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Vegg-konstruksjoner i badet er i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

• TGIU gitt utifra manglende mulighet for hulltaking.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

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

Som en kontroll ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsone i badet, og det var på befaringsdagen ingen unormale verdier registrert.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og skullekum. Det er kjøl/fryseskap, nisje og opplegg til oppvaskmaskin, integrert platetopp og stekeovn. Fliser mellom benk og overskapet. Belysning under overskapet.

Vurdering av avvik:

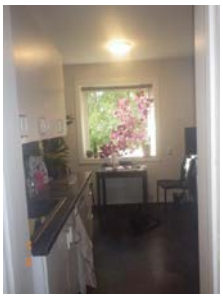
• Kjøkkeninnredningen og benkeplater har bruksslitasje, og noe skader.

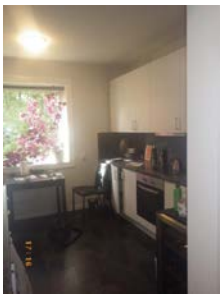
Konsekvens/tiltak

• Hva som skal gjøres av oppgraderinger, må vurderes av ny eier. Utskifting av benkeplate og en del innredning kan vurderes.

Det anbefales alltid at det monteres automatisk vann-stopper ved vann-installasjoner i kjøkken, samt komfyrvakt.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• TG 2 er gitt pga. mangel av vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenvifte bør renses jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av rustfrie rør. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.
Åpne vann-rør som forkrommede rør på badet samt plast rør-i-rør på kjøkkenet.

Vannledninger er trolig fra 2003/04 året når baderom ble oppgradert.

Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• TG 2 er oppgitt med tanke på levetid av vannledninger.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra etter 1990.

Det er felles avløps-rør i borettslaget.
Hovedavløp og stigeledninger for vann byttet i regi av borettslaget i 2003/2004.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• TG 2 er oppgitt pga. alder og levetid av avløpsrør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for tiltak.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder plassert i innkassing i kjøkken.
Denne berederen er av ukjent alder.
Mulig den er fra da badet ble modernisert, i 2003/04.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Varmtvannstank/berederen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

• Ukjent alder på bereder.
Det bør kontrolleres hvor gammel berederen er. Beredere som er over 20 år, bør byttes.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

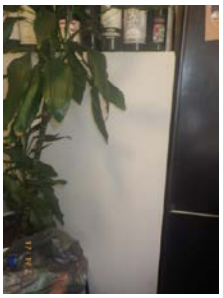
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Manglende tilgang gir usikkerhet om tilstand og funksjon, med risiko for at feil eller lekkasjer ikke oppdages i tide.

• Det anbefales å tilrettelegge for tilgang til varmtvannstanken for inspeksjon og vedlikehold.



TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming: Panelovner i stue og soverom.
Elektrisk gulvvarme i bad.

Det er ikke vurdert på tilstandsnivå. Utstyr er ikke funksjonstestet heller. Ifølge eier funger som det skal.

Elektrisk anlegg

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

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

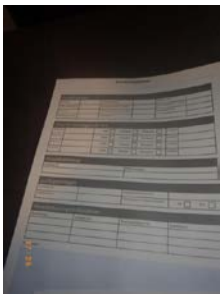
Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer i trappeoppgang, og sikringsskapet ble skiftet samt overspenningsvern montert i 2025.

Vurdering av avvik:

• TG 2 gitt pga. downlights på baderomshimling. Noen downlights har gått i stykker og bør byttes.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagte brannutstyr medfølger.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon med svarapparat.
Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.
Ikke vurdert på tilstandsnivå.
Fungerer normalt ifølge eier.

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

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon i forbindelse med radonmåling. I borettslag/sameie dette tiltaket gjøres som et felles tiltak.

• TG settes pga. mangel av radonmåling.

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

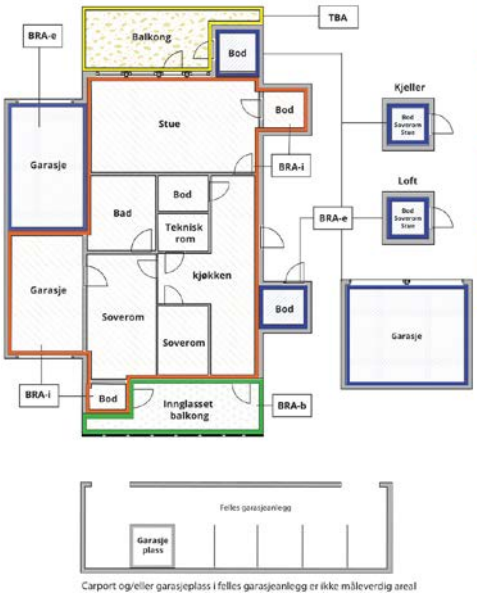
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om branncceller

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.

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Arealer

3-roms andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2 Etasje	63			63	7		63
Kjeller		6		6			6
Loft		3		3		6	9
SUM	**63**	**9**			**7**	**6**	**78**
SUM BRA	**72**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad/wc/vaskerom		
Kjeller		Bod, bod 2	
Loft		Bod	

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Loftsbod på ca. 9 kvm gulvareal. Skråtak i boden. Det er vanskelig å måle nøyaktig pga. vanskelig adkomst.

Kjellerbod 1 på ca. 3,8 kvm.
Kjellerbod 2 på ca. 2,3 kvm.

Takhøyde i stuen er målt til ca. 255 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger originale byggetegninger samt tegninger i forbindelse med balkonger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Malte innvendige overflater, byttet sikringsskap og fornyet sanitærutstyr.

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Stine Bakken Kandiah	Kunde
	Artihan Kandiah	

Matrikkeldata

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

Adresse
Martin Skatvedts vei 5 B

Hjemmelshaver
Bjerkehaugen Borettslag

Kommentar
Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BJERKEHAUGEN BORETTSLAG	948180456	H0201	OBOS - 22 86 59 99	Kandiah Stine Bakken

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
61	100	4 900	41 708	*31.12.2025*	245 561	*31.12.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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, sørvestvendt balkong - vendt ut mot store grøntarealer. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 31353.1 m2. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Felleskostnader

Månedlig felleskostnader er på ca. kr 4 710,- og inkluderer: kabel-TV, internett, kommunale avgifter, renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	93086342			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.10.2026	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	11.06.2026	Eier påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.10.2026	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.07.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.07.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	11.06.2026	Tidligere takst ble fremvist på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.10.2026	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	26.10.2026	Ferdigattest/brukstillatelse er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2026	Tilstandsrapport

For gyldighet på rapporten se forside

Martin Skatvedts vei 5 B, 0950 OSLO
Gnr 91 - Bnr 37
0301 OSLO

Eagle Bygg AS
Rognerudveien 46
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0055/26

Selger 1 navn
Stine Bakken Kandiah

Gateadresse
Martin Skatvedts vei 5B

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 17-0055/26

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	En bekjent som er faglært har utført arbeidet.
Arbeid utført av	En bekjent som er faglært har utført arbeidet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifting av sikringsskap samt montering av overspenningsvern
Arbeid utført av	AE Elektro & VVS AS

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	Satt opp ladeboks på parkeringsplass i regi av nabolaget. Obs: parkeringsplassen følger ikke med leiligheten, man må sette seg opp på venteliste.

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

Document reference: 17-0055/26

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 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

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0055/26

Tilleggskommentar

De innfelte spottene i taket på badet ble byttet i år. Arbeidet ble utført som en vennetjeneste av en bekjent med utdanning som elektriker, og ikke gjennom en registrert elvirksomhet.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0055/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Bakken Kandiah	7baf9997f23abdef3d3eef3f7a5aded95cc11023	27.10.2026 20:12:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0055/26

- 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

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Michelle Monsen Sveen
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: michelle@notar.no

Deres ref.: 17-0055/26 . Vår ref.: 0087-1-203 Dato: 23.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948180456
Andelseier:	Kandiah, Stine Bakken
Medeier:	
Leilighetsnummer:	203
Adresse:	Martin Skatvedts Vei 5 B, 0950 OSLO
Andelsnummer:	61
Gnr.	91
Bnr.	37

Borettsinnskudd: Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

Rentesats:	4,04%
Restsaldo	11 846 338,00
Innfrielsesdato:	01.12.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927014976
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,59%
Restsaldo	40 115 679,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 710,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkongtillegg	550,00	
Telia	477,00	489,00 fra 01.01.2027
Felleskostnader	3 683,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 221,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 213,-
Annen formue:	41 708,-
Gjeld:	245 561,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11428597 6
Restsaldo:	54 039,86
Kapitalkostnader:	1 757,66
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927014976
Restsaldo:	182 170,97
Kapitalkostnader:	4 110,67
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 236 210,83,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS

avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 10:00 og lukker 16. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/87

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. Forslag om å innhente anbud på solceller
7. Forslag om å gjennomføre Fasadevask
8. Forslag om gartner tjenester
9. Forslag om innhenting av anbud for oppussing av bad og utbytting av rør
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegat til årsmøte i Grorud samfunnshus
12. 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 minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Siv Ella Andersen og Lena Stangvik velges til protokollvitner

Forslag til vedtak
Siv Andersen og Lena Møyfridsdatter Stangvik 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. 87 Bjerkehaugen Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. 87 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret mottar informasjon fra Obos om styrehonorar:

Gjennomsnittlig styrehonorar

OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger.

Snitt per bolig i 2025:

- **6–30 boliger:** 2 409 kroner
- **31–80 boliger:** 2 186 kroner
- **81–250 boliger:** 1 872 kroner
- **251 boliger eller flere:** 1 268 kroner

Tallene gjelder kun styrehonorar – ikke valgkomité eller andre grupper.

Tallene gir et godt bilde av nivået, men variasjonene mellom boligselskaper er store.

Ved å bruke disse tallene sett i sammenheng med antall andeler i vårt borettslag, ville styrehonoraret utgjort kr 434 304. Styret mener dette blir et høyt nivå og foreslår derfor at godtgjørelse for styret settes til kr 325 000,-.

Fremover mener styret at en skal bruke SSBs KPI som indikator som en årlig økning, slik en gjøre på husleien.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 325 000,-

Sak 6

Forslag om å innhente anbud på solceller

Forslag fremmet av:
Vilde Wøien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med fremtidig utskifting av tak bør borettslaget innhente anbud på solceller, for å senke strømkostnader. Samtidig bør en undersøke hva borettslaget kan få av støtte fra Enova og fra Obos for å installere solceller.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte å stemme FOR dette forslaget. Styret er enig i at det vil være behov for å gjøre noe med taket i løpet av noen år. Styret mener at en først må gjøre en vurdering på når det blir aktuelt å gjøre noe med taket og deretter innhente tilbud på et bredt grunnlag.

Styret innhentet tilbud med solceller i 2024, men fikk svar om at tilbud bør innhentes når det blir aktuelt å gjøre noe med taket. Styret vil bruke fagfolk til å vurdere behovet for når dette arbeidet bør påstartes.

Slik styret oppfatter forslaget så kan styret innhente priser med og uten solceller, men at forslagstiller mener at noen priser også må inneholde med solceller. Dette er styret enig i. Videre så foreslår forslagstiller at en skal søke støtte fra Enova og Obos, men utelukker ikke at en også kan søke andre steder. Dette er også styret enig i. Styret oppfatter også at det ikke er noen tidsbegrensning i forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøte ber styret om å inkludere solceller i forbindelse med innhenting av anbud på skifte av tak. Styret skal også undersøke hva borettslaget kan få av støtte fra Enova og fra Obos for å installere solceller og søke om evt. støtte hvis mulig.

Sak 7

Forslag om å gjennomføre Fasadevask

Forslag fremmet av:
Vilde Wøien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har kommet grønske på noen fasader og det er på tide med en fasadevask som fjerner dette.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøte å stemme IMOT dette forslaget. Fasadevask er en del av styrets vedlikeholdsansvar og står på listen over arbeid som bør gjøres i løpet av noen år. Styret har bedt om vurdering av dette og fått svar fra fagfolk om at dette kan vente noen år til. Likevel er det ingenting i veien med å innhente priser for fasadevask og eventuell maling, men at en pålegges å gjennomføre dette i 2026 mener styret kan være dårlig bruk av penger. Styret vil vurdere hvor det bør gjøres og gjennomføre der det er behov i 2026 og det kan hende at det vil være best å ta hele, men dette mener styret en må få en vurdering på før en eventuelt avgjør om en skal gjennomføre eller ikke.

Forslag til vedtak
Årsmøte ber styret om å innhente tilbud om Fasadevask og gjennomføre dette i løpet av 2026

Sak 8

Forslag om gartner tjenester

Forslag fremmet av:
Vilde Wøien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønskelig at borettslaget bruker noe mer ressurser på vedlikehold av felles grøntarealer.

Borettslaget bør innhente priser på dette fra Obos eller ansette gartner.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøte å stemme IMOT dette forslaget. En gartnertjeneste eller ansatt gartner vil føre til økte felleskostnader. Borettslaget har allerede en ansatt driftsleder og styret anser derfor at dagens ordning er ivaretatt, sett opp imot kostnadsnivået.

Forslag til vedtak
Årsmøte ber styret om å innhente pris fra obos for gartnerkostnader, og eventuelt ansette gartner for vedlikehold av felles grøntarealer.

Sak 9

Forslag om innhenting av anbud for oppussing av bad og utbytting av rør

Forslag fremmet av:
Vilde Wøien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Badene i borettslaget trenger en oppgradering og en bør derfor innhente anbud for oppussing av bad og utbytting av rør.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte å stemme FOR dette forslaget. Borettslaget har på ulike årsmøter tatt opp saker som handler om oppussing av bad. Sist var i 2024 da en beboer sa seg villig til å sjekke opp priser, og før dette har årsmøter avvist forslag basert på en antagelse av for høye kostnader. Borettslaget byttet alle rør i 2004. Siden den gang har flere beboere valgt å pusse opp selv. Ettersom årsmøte har avvist lignende forslag tidligere anser styret det som naturlig at beboere som ønsker nytt bad ordner dette selv. Likevel mener styret at en nå bør innhenter priser slik at en får konkrete tall på bordet om hva dette vil koste for den enkelte andelseier å pusse opp sitt eget bad.

Forslag til vedtak

Årsmøte ber styret om å innhente pris med tanke på oppussing av bad og utbytting av rør.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Johan Søgaard Olsen

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

- Barbara Mitrevska
- Johnny Skaug

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

- Erlend Morken
- Vilde Wøien

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

- Targjerd-Synnøve Andersen
- Trude Orbakk Saksen

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

- Tonje Tysland

Sak 11

Valg av delegat til årsmøte i Grorud samfunnshus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bjerkehaugen borettslag er andelseier i Grorud samfunnshus og skal hvert år møte med en delegat. Utfordring har vært at årsmøte har funnet sted før årsmøte i borettslaget. Styret ønsker derfor at årsmøte gir fullmakt til at styret oppnevner delegat årlig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme FOR dette forslaget.

Forslag til vedtak
Årsmøte gir styret fullmakt til å velge delegat til årsmøte i Grorud samfunnshus

Sak 12

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 2025

Styrets arbeid

Styret har i 2025 gjennomført:

1 fysisk beboermøte i forbindelse med årsmøte

1 digitalt årsmøte

10 styremøter

85 styresaker er behandlet.

Styret har brukt Vibbo for nyheter og informasjon. Her ligger det faste oppdaterte temaer som er viktig for alle beboere.

Nye regler/avtale for leie av velferdsrommet gjelder også for 2025. 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 2025 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.

Brannvern

Oslo brannvesen påla borettslaget å lage en full oversikt over hvilke leiligheter som har ildsted tilgjengelig. Styret gjennomførte derfor en spørreundersøkelse høsten 2025 der alle måtte svare på om de hadde ildsted.

Gjennom denne dokumentasjonen vil borettslaget få billigere faktura knyttet til feiing av piper.

Spørreundersøkelse

Samtidig som en gjorde innhentingen av data om ildsted, gjennomførte styret en spørreundersøkelse blant alle beboere, denne delen av spørreundersøkelsen var frivillig delta på. Styret hadde spørsmål om Norgespris, styrets- og driftsleders arbeid, miljøkonto og informasjonsflyt.

Alle resultatene fra spørreundersøkelsen kan leses på Vibbo.

Endring av felleskostnader

Felleskostnadene for 2025 økte med den årlige KPI'en og styret jobbet med å finne kostnader de kunne kutte ned på og reforhandle avtaler. Tidligere har årsmøtet vedtatt å utsett noen vedlikeholdsoppgaver som det er uproblematisk å vente med.

Forsikring

I slutten av 2024 ble det fremforhandlet en ny og bedre forsikringsavtale med god besparelse. Det har ikke vært stor økning på forsikringspremien i 2025. Varmekabler er tatt ut av forsikringen pga foreldelse. Varmtvannsbereder som er eldre enn 20 år blir belastet med dobbel egenandel ved skade.

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

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

Internett og TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette finner du informasjon på Vibbo eller du kan 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. Merk at beboer må takke ja til den plassen man for tildelt dersom man ønsker plass. Mer informasjon om parkering finner du på Vibbo.

Oppsigelse av parkeringsplass må sies opp skriftlig.

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.

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 2025 og sakene handler i all hovedsak om forstyrrende lydnivå fra naboer. Styret har i hovedsak brukt SMS og i konkrete saker bedt Obos om å sende skriftlig klage til aktuelle beboer. Styret jobber tett sammen med OBOS hvis det oppstår større utfordringer og konflikter. Felles for sakene er at det er tidkrevende og at en gjør de riktige grepene slik at det blir et best mulig resultat for borettslaget.

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

Uteområdet og søppel

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

Styret følger opp fra årsmøte for 2024 og har vært i kontakt med leverandør i forhold til oppgradering av lekeplassen og uteområdet.

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 2025 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.

Velferdstiltak

Velferden har midler til å bruke til aktiviteter for barn og voksne i borettslaget. Julegrantenning ble gjennomført til store og smås glede.

Lekeplass

Et av spørsmålene i spørreundersøkelsen var å gi forslag til hva en kunne bruke pengene som vi har på miljøkonto. Dette er penger som er øremerket tiltak i borettslaget som skal skape bedre trivsel og miljø. Pengene kan ikke brukes til drift. Tidligere har beboere foreslått sykkelhus og denne gangen var det mange som skrev at de ønsket et bedre uteområde, lekeplass og beplantning. På bakgrunn av dette har styret begynt å jobbe med tilbud for utbedring av lekeplassen.

Andelseierens eget ansvar

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

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

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

Dette for å sikre best mulig ventilasjon.

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

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

Driftsleder

Styret har en løpende dialog med driftsleder om de arbeidsoppgavene som utføres. Gårdservice har vært vikar for driftsleder under avtalte ferieperioder i 2025.

Vedlikehold

Styret har i perioden startet opp en større vedlikeholds jobb med ventilasjonsanlegget. Det er gjort kontroll av -, og mindre vedlikeholdsarbeider på, diverse boenheter og fellesareal.

Ventilasjon

Årsmøte vedtok igangsetting av et større vedlikeholdsprosjekt av vårt passive ventilasjonsanlegg. Etter en anbudsrunde ble Aktiv ventilasjon valgt som utfører av oppgaven. Jobben ble startet opp i 2025 og ventes ferdigstilt i løpet av våren 2026. Hele rapporten kan leses på Vibbo.

Annet vedlikehold

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

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

Til generalforsamlingen i Bjerkehaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjerkehaugen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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, 25. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948180456, KLIENTNR. 87

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 154 385**	**3 537 999**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 497 880	2 513 774
Tilbakeføring av avskrivning	14	275 995	326 220
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 231 631	-2 182 004
Innsk. øremerk. bankkto		-100 580	-41 605
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-558 336**	**616 385**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 596 049**	**4 154 385**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 897 092	4 492 238
Kortsiktig gjeld		-301 043	-337 853
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 596 049**	**4 154 385**

Document ID 09222115557570906672

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948180456, KLIENTNR. 87

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 311 028	12 279 936	12 322 000	12 812 155
Andre inntekter	3	3 154	3 044	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 314 182**	**12 282 980**	**12 322 000**	**12 812 155**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-736 269	-764 868	-723 000	-794 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-325 000
Avskrivninger	14	-275 995	-326 220	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 875	-14 375	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-279 220	-268 480	-284 000	-296 780
Konsulenthonorar		-28 067	-7 595	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-1 127 396	-163 182	-156 000	-532 000
Forsikringer		-1 106 670	-1 085 340	-1 300 000	-1 170 000
Kommunale avgifter	8	-2 259 024	-2 072 188	-2 311 240	-2 392 880
Ladekostnader EL-bil		0	-56 349	-60 000	0
Energi/fyring	9	-182 729	-157 669	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 248 585	-1 160 787	-1 191 096	-1 300 000
Andre driftskostnader	10	-667 361	-664 013	-617 000	-576 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 187 191**	**-7 001 067**	**-7 077 336**	**-7 571 960**
DRIFTSRESULTAT		**4 126 990**	**5 281 913**	**5 244 664**	**5 240 195**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	267 671	332 992	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-2 896 781	-3 101 131	-3 021 500	-2 731 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 629 110**	**-2 768 139**	**-2 921 500**	**-2 631 500**
ÅRSRESULTAT		**1 497 880**	**2 513 774**	**2 323 164**	**2 608 695**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 497 880	2 513 774		

Document ID 09222115557570906672

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948180456, KLIENTNR. 87

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 666 640	10 666 640
Tomt		1 079 249	1 079 249
Andre varige driftsmidler	14	849 138	1 125 133
Aksjer og andeler	15	51	51
Øremerkede bankinnskudd		1 365 266	1 191 292
SUM ANLEGGSMIDLER		**13 960 344**	**14 062 365**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		418 217	355 198
Andre kortsiktige fordringer	16	4 245	0
Driftskonto OBOS-banken		609 355	1 378 324
Driftskonto OBOS-banken II		7 499	7 499
Kortkonto OBOS-banken		12 080	12 080
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 831	30 839
Sparekonto OBOS-banken		2 819 866	2 708 298
SUM OMLØPSMIDLER		**3 897 092**	**4 492 238**
SUM EIENDELER		**17 857 436**	**18 554 603**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 232 * 100		23 200	23 200
Udekket tap	17	-37 828 214	-39 326 094
SUM EGENKAPITAL		**-37 805 014**	**-39 302 894**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	53 835 643	56 067 274
Borettsinnskudd	19	1 053 000	1 053 000
Annen langsiktig gjeld	20	472 764	399 370
SUM LANGSIKTIG GJELD		**55 361 407**	**57 519 644**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		114 443	59 554
Skyldige offentlige avgifter	21	44 825	58 340
Påløpte renter		57 400	67 140
Påløpte avdrag		0	76 974

Document ID 09222115557570906672

Annen kortsiktig gjeld	22	84 375	75 844
SUM KORTSIKTIG GJELD		**301 043**	**337 853**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 857 436**	**18 554 603**
Pantstillelse	23	106 053 000	106 053 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Bjerkehaugen Borettslag

Johan Søgaard Olsen	David Gulstad	Marie Vene
Barbara Mitrevska	Irene Vabe	

Document ID 09222115557570906672

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkongtillegg	1 531 200
Felleskostnader	9 397 572
Telia	1 185 984
Leie	55 992
Parkering	140 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 311 028**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering av tomteleie	3 154
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 154**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-563 084
Påløpte feriepenger	-80 130
Fri bolig	-25 584
Naturalytelser speilkonto	25 584
Arbeidsgiveravgift	-124 894

Document ID 09222115557570906672

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-16 074
O/U premie (ikke arb. giveravg)	-587
Refusjon sykepenger	59 109
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-7 808
SUM PERSONALKOSTNADER	**-736 269**

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 2024/2025	-260 000
SUM STYREHONORAR	**-260 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-144 472
Drift/vedlikehold VVS	-5 908
Drift/vedlikehold elektro	-48 777
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 365
Drift/vedlikehold brannsikring	-159 663
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-173 914
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-521 338
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-46 960
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 127 396**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 585 690
Feie- og tilsynsgebyr	-27 459
Renovasjonsgebyr	-645 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 259 024**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-182 729
SUM ENERGI / FYRING	**-182 729**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Document ID 09222115557570906672

Container	-64 409
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-62 886
Håndverktøy	-11 188
Diverse utstyr	-16 929
Annet driftsmateriale	-22 516
Renhold ved firmaer	-344 413
Snørydding	-3 281
Andre driftskostnader	-25 691
Trykksaker	-7 863
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 844
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kontorkostnader	-10 000
Drivstoff	-13 115
Vedlikehold biler/maskiner	-13 078
Kontingenter	-46 400
Bank- og kortgebyr	-2 961
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-16 287
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-667 361**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	124 201
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 006
Renter av sparekonto i OBOS-banken	136 464
SUM FINANSINNTEKTER	**267 671**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-595 674
Pantegjeldsrenter	-2 301 107
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 896 781**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	10 666 640
SUM BYGNINGER	**10 666 640**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 134.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	1 485 725	
Avskrevet tidligere	-817 149	
Avskrevet i år	-148 573	
		520 004
Ladestasjoner		
Tilgang 2015	89 640	

Document ID 09222115557570906672

Tilgang 2017	143 239	
Avskrevet tidligere	-176 754	
Avskrevet i år	-14 031	
		42 094
Parkeringsplass		
Tilgang 2001	60 260	
Avskrives ikke		
		60 260
Sykkelbod		
Tilgang 2022	566 952	
Avskrevet tidligere	-226 781	
Avskrevet i år	-113 390	
		226 781
Sykkelstativ		
Tilgang 2019	46 719	
Avskrevet tidligere	-46 718	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**849 138**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-275 995**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Grorud Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 51 Pålydende: 1 Balanseført verdi: 51
Aksjeselskapets navn: Grorud Samfunnshus

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Korrigering felleskostnader 2025, betalt 2026	4 245
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 245**

NOTE 17
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 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Husbanken
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,06 %. Løpetiden er 30 år.
Opprinnelig 2005 -30 000 000

Document ID 09222115557570906672

Nedbetalt tidligere	16 473 021	
Nedbetalt i år	901 137	
		-12 625 842
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2012	-65 010 000	
Nedbetalt tidligere	22 469 705	
Nedbetalt i år	1 330 494	
		-41 209 801
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-53 835 643**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 053 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 053 000**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-472 674
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-472 674**

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 831
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 994
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-44 825**

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-80 130
Annen kortsiktig gjeld	-4 245
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-84 375**

NOTE 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 053 000
Pantelån	53 835 643
TOTALT	**54 888 643**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Document ID 09222115557570906672

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
Selskapsnummer: 87 **Selskapsnavn:** BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

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

Siv Andersen og Lena Møyfridsdatter Stangvik 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 325 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om å innhente anbud på solceller

Årsmøte ber styret om å inkludere solceller i forbindelse med innhenting av anbud på skifte av tak. Styret skal også undersøke hva borettslaget kan få av støtte fra Enova og fra Obos for å installere solceller og søke om evt. støtte hvis mulig.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om å gjennomføre Fasadevask

Årsmøte ber styret om å innhente tilbud om Fasadevask og gjennomføre dette i løpet av 2026

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om gartner tjenester

Årsmøte ber styret om å innhente pris fra obos for gartnerkostnader, og eventuelt ansette gartner for vedlikehold av felles grøntarealer.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om innhenting av anbud for oppussing av bad og utbytting av rør

Årsmøte ber styret om å innhente pris med tanke på oppussing av bad og utbytting av rør.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Johan Søgaard Olsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Barbara Mitrevska
- [ ] Johnny Skaug

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Erlend Morken
- [ ] Vilde Wøien

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- [ ] Targjerd-Synnøve Andersen
- [ ] Trude Orbakk Saksen

Velferdskomite (kun 1 skal velges)

- [ ] Tonje Tysland

Sak 11 Valg av delegat til årsmøte i Grorud samfunnshus

Årsmøte gir styret fullmakt til å velge delegat til årsmøte i Grorud samfunnshus

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Marie Vene

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Johan Søgaard Olsen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948180456
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 10:00 til 16. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 90.

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: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Siv Ella Andersen og Lena Stangvik velges til protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Siv Andersen og Lena Møyfridsdatter Stangvik er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **69**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
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: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
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: **0**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styret mottar informasjon fra Obos om styrehonorar:

Gjennomsnittlig styrehonorar

OBOS har beregnet gjennomsnittlig styrehonorar utbetalt for styreåret 2024/25. Tallene er hentet fra over 4000 boligselskaper og gjelder total honorarsum delt på antall boliger.

Snitt per bolig i 2025:

- **6–30 boliger:** 2 409 kroner
- **31–80 boliger:** 2 186 kroner
- **81–250 boliger:** 1 872 kroner
- **251 boliger eller flere:** 1 268 kroner

Tallene gjelder kun styrehonorar – ikke valgkomité eller andre grupper.

Tallene gir et godt bilde av nivået, men variasjonene mellom boligselskaper er store.

Ved å bruke disse tallene sett i sammenheng med antall andeler i vårt borettslag, ville styrehonoraret utgjort kr 434 304. Styret mener dette blir et høyt nivå og foreslår derfor at godtgjørelse for styret settes til kr 325 000,-.

Fremover mener styret at en skal bruke SSBs KPI som indikator som en årlig økning, slik en gjøre på husleien.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 325 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om å innhente anbud på solceller

Fremmet av: Vilde Wøien

I forbindelse med fremtidig utskifting av tak bør borettslaget innhente anbud på solceller, for å senke strømkostnader. Samtidig bør en undersøke hva borettslaget kan få av støtte fra Enova og fra Obos for å installere solceller.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøte å stemme FOR dette forslaget. Styret er enig i at det vil være behov for å gjøre noe med taket i løpet av noen år. Styret mener at en først må gjøre en vurdering på når det blir aktuelt å gjøre noe med taket og deretter innhente tilbud på et bredt grunnlag.

Styret innhentet tilbud med solceller i 2024, men fikk svar om at tilbud bør innhentes når det blir aktuelt å gjøre noe med taket. Styret vil bruke fagfolk til å vurdere behovet for når dette arbeidet bør påstartes.

Slik styret oppfatter forslaget så kan styret innhente priser med og uten solceller, men at forslagstiller mener at noen priser også må inneholde med solceller. Dette er styret enig i. Videre så foreslår forslagstiller at en skal søke støtte fra Enova og Obos, men utelukker ikke at en også kan søke andre steder. Dette er også styret enig i. Styret oppfatter også at det ikke er noen tidsbegrensning i forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte ber styret om å inkludere solceller i forbindelse med innhenting av anbud på skifte av tak. Styret skal også undersøke hva borettslaget kan få av støtte fra Enova og fra Obos for å installere solceller og søke om evt. støtte hvis mulig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om å gjennomføre Fasadevask

Fremmet av: Vilde Wøien

Det har kommet grønske på noen fasader og det er på tide med en fasadevask som fjerner dette.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøte å stemme IMOT dette forslaget. Fasadevask er en del av styrets vedlikeholdsansvar og står på listen over arbeid som bør gjøres i løpet av noen år. Styret har bedt om vurdering av dette og fått svar fra fagfolk om at dette kan vente noen år til. Likevel er det ingenting i veien med å innhente priser for fasadevask og eventuell maling, men at en pålegges å gjennomføre dette i 2026 mener styret kan være dårlig bruk av penger. Styret vil vurdere hvor det bør gjøres og gjennomføre der det er behov i 2026 og det kan hende at det vil være best å ta hele, men dette mener styret en må få en vurdering på før en eventuelt avgjør om en skal gjennomføre eller ikke.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **66**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om gartner tjenester

Fremmet av: Vilde Wøien

Det er ønskelig at borettslaget bruker noe mer ressurser på vedlikehold av felles grøntarealer.

Borettslaget bør innhente priser på dette fra Obos eller ansette gartner.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøte å stemme IMOT dette forslaget. En gartnertjeneste eller ansatt gartner vil føre til økte felleskostnader. Borettslaget har allerede en ansatt driftsleder og styret anser derfor at dagens ordning er ivaretatt, sett opp imot kostnadsnivået.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **72**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om innhenting av anbud for oppussing av bad og utbytting av rør

Fremmet av: Vilde Wøien

Badene i borettslaget trenger en oppgradering og en bør derfor innhente anbud for oppussing av bad og utbytting av rør.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøte å stemme FOR dette forslaget. Borettslaget har på ulike årsmøter tatt opp saker som handler om oppussing av bad. Sist var i 2024 da en beboer sa seg villig til å sjekke opp priser, og før dette har årsmøter avvist forslag basert på en antagelse av for høye kostnader. Borettslaget byttet alle rør i 2004. Siden den gang har flere beboere valgt å pusse opp selv. Ettersom årsmøte har avvist lignende forslag tidligere anser styret det som naturlig at beboere som ønsker nytt bad ordner dette selv. Likevel mener styret at en nå bør innhenter priser slik at en får konkrete tall på bordet om hva dette vil koste for den enkelte andelseier å pusse opp sitt eget bad.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte ber styret om å innhente pris med tanke på oppussing av bad og utbytting av rør.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Johan Søgaard Olsen (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Søgaard Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Barbara Mitrevska (58 stemmer)
Johnny Skaug (60 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Barbara Mitrevska
Johnny Skaug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Morken (29 stemmer), avgjort gjennom loddtrekking

Følgende stilte til valg:
Erlend Morken
Vilde Wøien

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Targjerd-Synnøve Andersen (60 stemmer)
Trude Orbakk Saksen (55 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Targjerd-Synnøve Andersen
Trude Orbakk Saksen

Velferdskomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Tonje Tysland (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tonje Tysland

11. Valg av delegat til årsmøte i Grorud samfunnshus

Bjerkehaugen borettslag er andelseier i Grorud samfunnshus og skal hvert år møte med en delegat. Utfordring har vært at årsmøte har funnet sted før årsmøte i borettslaget. Styret ønsker derfor at årsmøte gir fullmakt til at styret oppnevner delegat årlig.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme FOR dette forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte gir styret fullmakt til å velge delegat til årsmøte i Grorud samfunnshus
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. 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 (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marie Vene

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Johan Søgaard Olsen (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Søgaard Olsen

Vedtekter

for Bjerkehaugen borettslag org nr 948180456

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER
FOR
BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

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

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

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

1. VEIER, PARKERING, PLENER OG BEPLANTNINGER

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

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

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

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

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

Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

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

2. KJELLER, OPPLAGSROM/BOMBEROM OG LOFT

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

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

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

3. SØPPEL

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

4. RO OG ORDEN.

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl 07.00. Musikkøvelser er ikke tillatt før kl 08.00 og etter kl 21.00. På søn- og helligdager er øving, boring og banking ikke tillatt.
Musikkundervisning kan bare tillates etter særskilt avtale med naboer og styret.
Ved større selskapelighet bør naboene varsles.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

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

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

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

6. BAD, WC OG KRANER

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

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

7. RENHOLD

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

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

8. VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS

Det er forbudt å benytte vaskeriene på søndager og helligdager.

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

Vasketidene er fra mandag til fredag fra:

Kl. 08.00 - 12.00
Kl. 12.00 - 16.00
Kl. 16.00 - 20.00

På lørdager vasker to skift:

Kl. 08.00 - 12.00
Kl. 12.00 - 16.00

Det er anledning til å tørke tøy 1 time i begynnelsen av neste vaskeriperiode. Hvis det er nødvendig med fremmed hjelp, må vaktmester varsles, slik at instruks kan gis. Etter bruken skal beboerne gjøre rent bløtekum, vaskemaskin, sentrifuge og gulv i vaskerom etter følgende arbeidsfordeling:
Skiftet fra kl 08.00 - 12.00 vasker trappen og klosettet.
Skiftet fra kl 12.00 - 16.00 vasker rullerom og tørkerom.
Skiftet fra kl 16.00 - 20.00 vasker bryggerhuset.

De som vasker på lørdager vasker som første og andre skift.
Enhver feil på vaskerianlegget rapporteres straks til driftsleder.
Vaskerilåsene skal ha leilighetsnummer, og så sant man ikke står for tur til å vaske skal låsene fjernes.

9. LUFTING, MARKISER ETC.

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

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

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

10. FRAMLEIE, LEDIGE LEILIGHETER

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

11. DRIFTSLEDER

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

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

Driftsleder har telefontid mandag - fredag kl 11.00 - 12.00.

12. STYRET

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

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

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

ERKLÆRING OM DYREHOLD

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

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

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

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

MERKNAD

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

Oslo, _____

Leilighet: _____

_____
Andelseier

_____
Adresse

Nabolagsprofil

Martin Skatvedts vei 5B - Nabolaget Kaldbakken/Bredtvet - vurdert av 141 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	2 min 0.2 km
Rødtvet Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Nyland stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.1 km
Oslo Gardermoen	31 min

Skoler

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	21 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 3.9 km
Kuben videregående skole	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

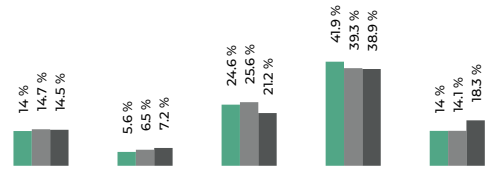
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

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

Nordtvet barnehage (3-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Utforskeren barnehage Hus A (1-5 år) 43 barn	7 min 0.6 km
Nordtvet Gård barnehage (1-5 år) 78 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Kalbakken Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km
Meny Kalbakken PostNord	6 min 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

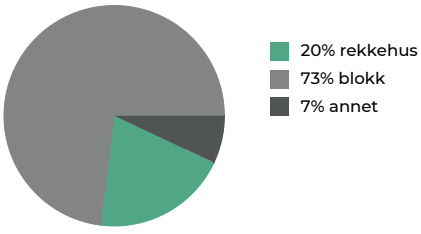
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 81/100

Sport

Kalbakken kunstgressbane Fotball	6 min 0.5 km
Kaldbakkenfeltet Fotball	6 min 0.5 km
Fresh Fitness Kalbakken	5 min
SATS Kalbakken	6 min

Boligmasse



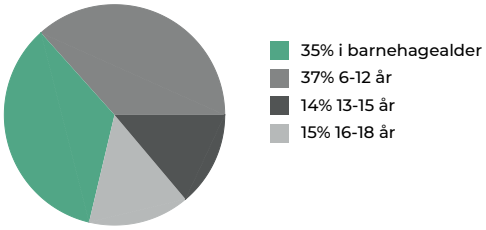
«Her bor folk i ulike aldre og en fin blanding av folk med ulik bakgrunn. Det er rolig, og nær marka og badevann, men samtidig veldig sentralt pga nærhet til t-bane og ulike busser.»

Sitat fra en lokalkjent

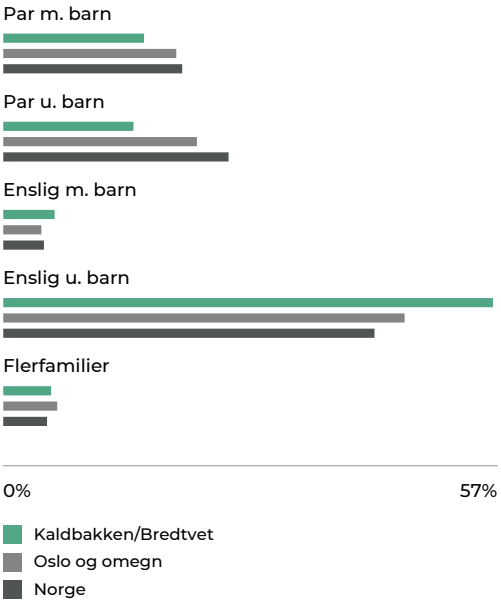
Varer/Tjenester

Veitvet Senteret	17 min
Apotek 1 Kalbakken	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



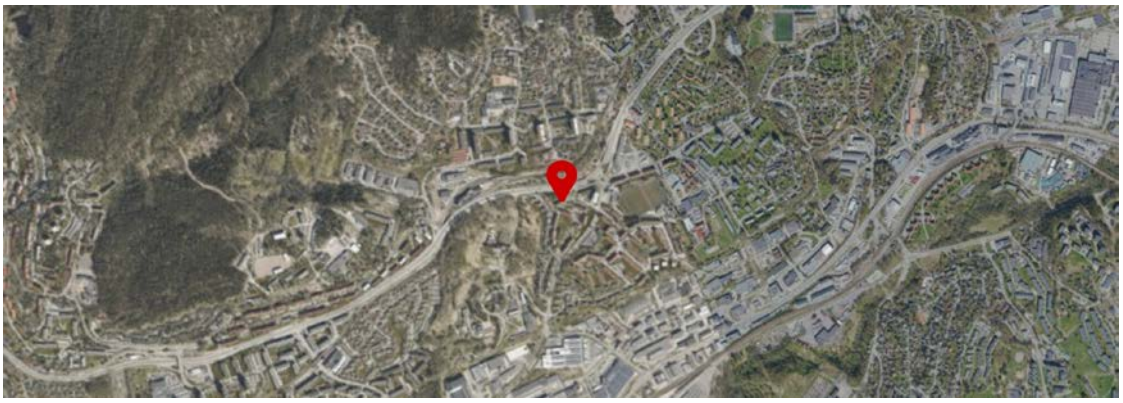
Familiesammensetning

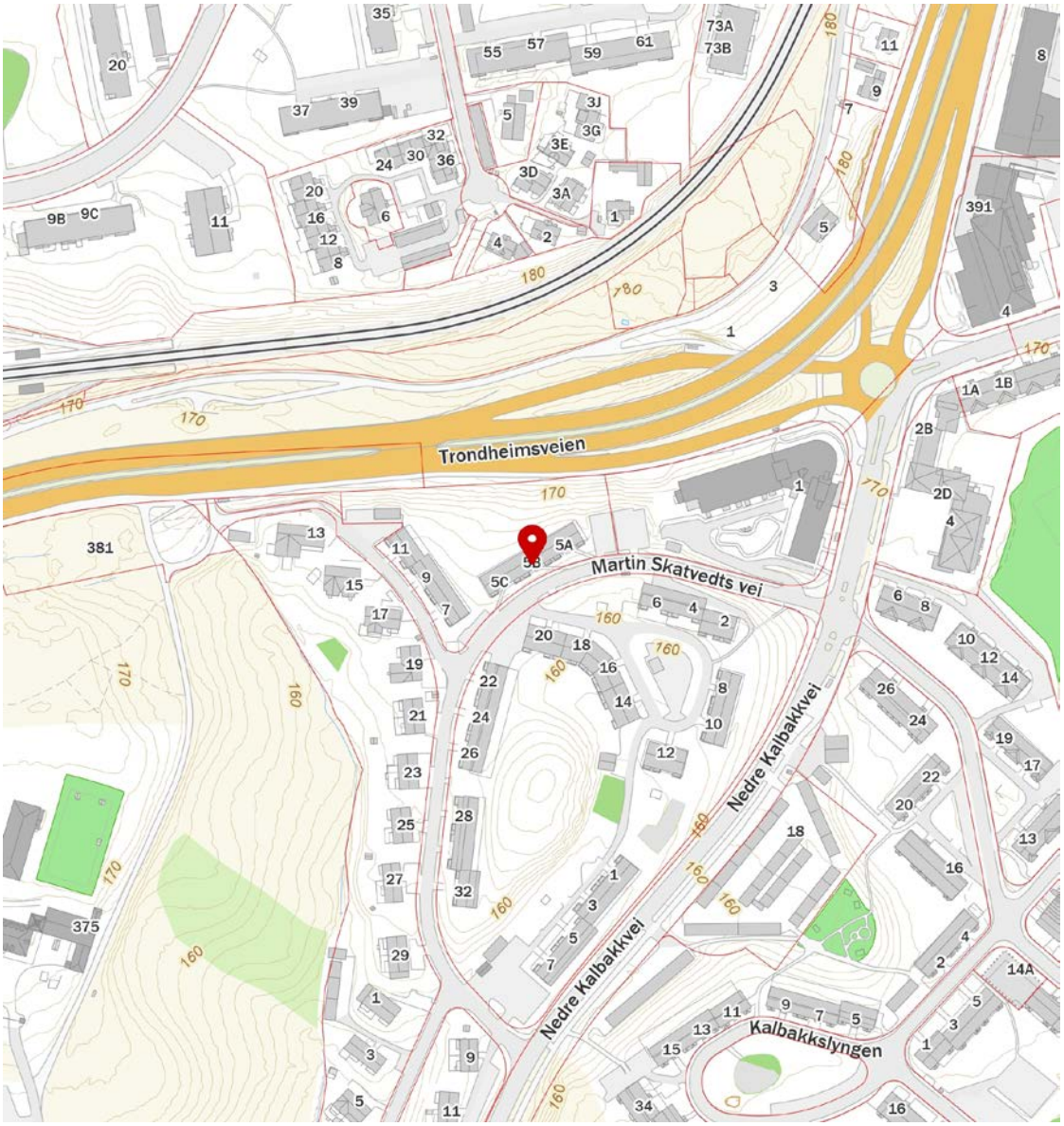


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

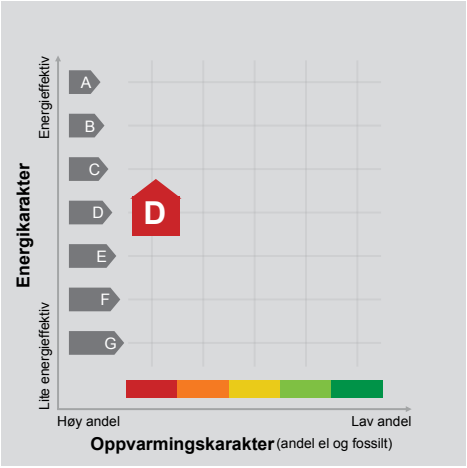




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Bjerkehaugen borettslag-202-203-204-205-302-303-304-305
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0950
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80228287
Merkenummer	Energiattest-2025-198997
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Martin Skatvedts vei 5A	80228287	H0201	0	0	63
Martin Skatvedts vei 5B	80228287	H0201	0	0	61
Martin Skatvedts vei 5C	80228287	H0202	0	0	60
Martin Skatvedts vei 5B	80228287	H0202	0	0	62
Martin Skatvedts vei 5B	80228287	H0301	0	0	119
Martin Skatvedts vei 5A	80228287	H0301	0	0	121
Martin Skatvedts vei 5B	80228287	H0302	0	0	120
Martin Skatvedts vei 5C	80228287	H0302	0	0	118

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	148 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	82,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	72 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.4.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	60,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	128,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 550 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 199 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	155,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 550 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 115 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 435 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt	9 550 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	93,3 %

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

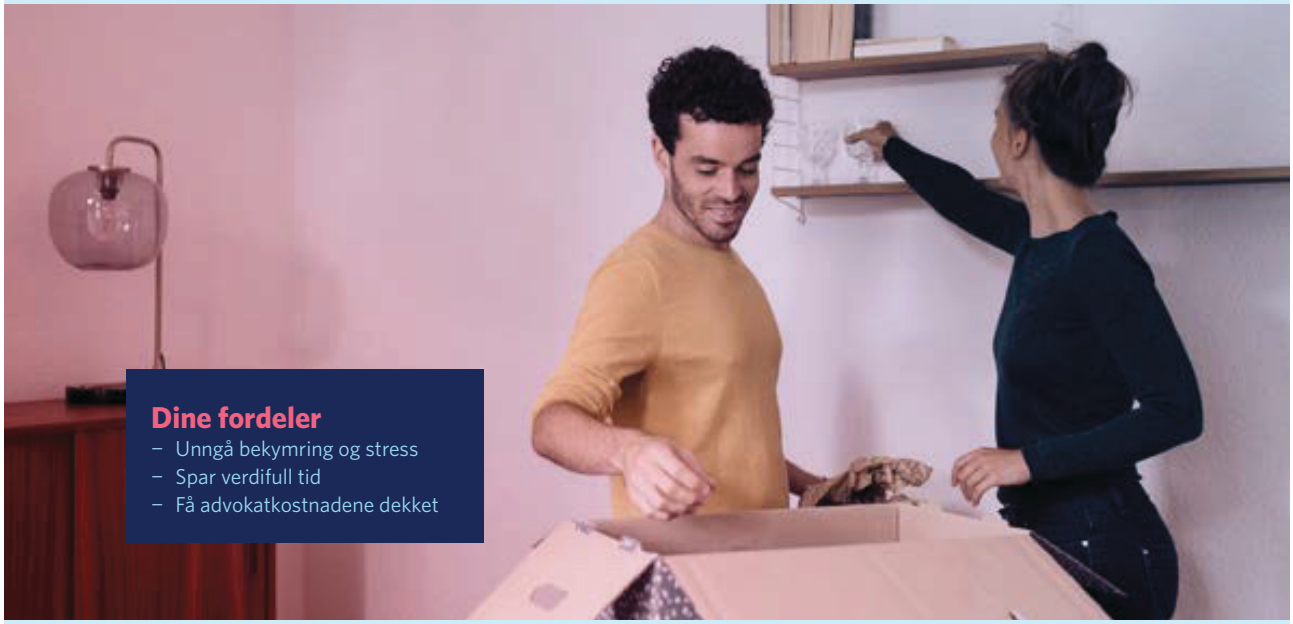
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.
Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer Adresse Kontaktperson Tlf
Salgsoppgavedato Epost

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____
_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Fokus på det som betyr mest – deg og hjemmet ditt.

Notar er en privateid og bankuavhengig eiendomsmeglerkjede, som betyr at vårt fokus alltid er på deg og hjemmet ditt.

notar.no

notar