



Tilstandsrapport

 Leilighet i borettslag

 Martin Skatvedts vei 28, 0950 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 91, bnr. 37

 Andelsnummer 158

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



Befaringsdato: 22.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 20224-1341

Eiendomsverdi ref nr: FE6531

Autorisert foretak: Verdico AS



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig

Kjetil Jahr

Uavhengig Takstingeniør

kjetil@verdico.no

920 53 641



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft.
Fundamentert med støpte konstruksjoner og støpt gulv i kjeller, bærekonstruksjoner i betong, yttervegger har pussede og malte overflater.
Fasader og balkonger ble rehabilitert ca. 2012
Tak teknet med betongtakstein.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong med støpt gulv, delvis overbygget, rekkverk med aluminium og glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og parkett på gulv, malt betong på vegger og i himlinger.
Støpte etasjeskillere.

Det ble kontrollert for høydeforskjeller på gulv i stue, kjøkken og stort soverom, kun mindre avvik under 15mm ble registrert.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Oppvarming:

Elektriske panelovner på stue og soverom.
Elektriske varmekabler på bad.
Vedovn i gang (se egen tilstandsvurdering under pipe/ildsted).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt overflate i himling. Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Beskrivelse av utførte arbeider, produktbeskrivelser etc.

Flislagte vegger og malt overflate i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 35mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Gulv utenfor nedsenk til dusj har fall ca 1:100

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Membran er ikke synliggjort for verifisering.

Innredet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (rommet er omsluttet av vegger i mur/betong).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Flislagt gulv, malt betong på vegger og i himling. Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Flislagt parti over benk.

Integrerte induksjonstopp og stekovn, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er montert vannstoppventil.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsbereder ca. 120L plassert på bad.

Tilkoblet strøm via bryter.

Elektrisk anlegg hvor sikringsskap er oppgradert med automatsikringer.

Noe ledningsnett av eldre dato, samt noe byttet blant annet i forbindelse med bygging av nytt bad i 2022.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

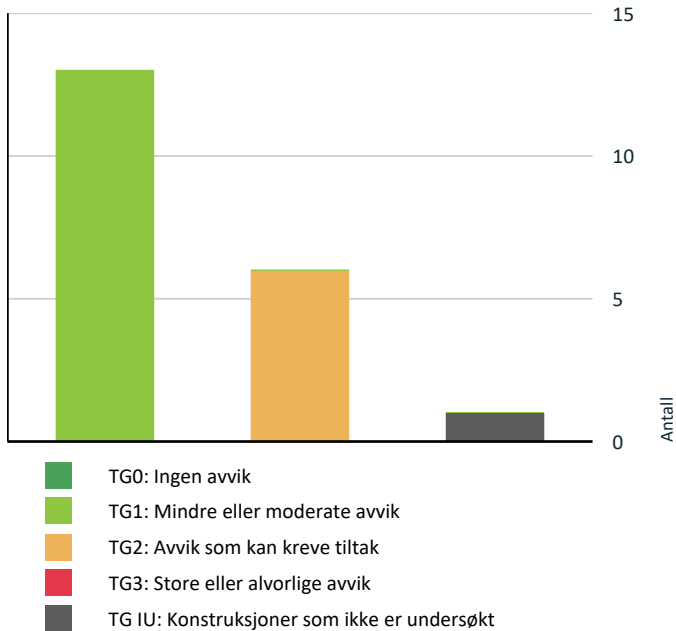
Leilighet i borettslag

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

Mottatt tegning er noe utydelig, men ser ut til å stemme med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i borettslag

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Flislagt gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BORETTSLAG



Byggeår
1954

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med støpt gulv, delvis overbygget, rekkverk med aluminium og glass.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Historisk flyfoto



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Fliser og parkett på gulv, malt betong på vegger og i himlinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Flislagt gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på kjøkken og i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom under en del fliser på gulv, men ikke skader på flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få en TG0/1 må fliser bytte, eller alternativt limes på nytt.

Dersom tiltak ikke utføres vil det være fare for videre skadeutvikling og fliser vil sannsynligvis løsne helt etter hvert.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpte etasjeskillere.

Det ble kontrollert for høydeforskjeller på gulv i stue, kjøkken og stort soverom, kun mindre avvik under 15mm ble registrert.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



Sprekker i ildfast stein



Vedovn i gang

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming:

Elektriske panelovner på stue og soverom.

Elektriske varmekabler på bad.

Vedovn i gang (se egen tilstandsvurdering under pipe/ildsted).

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

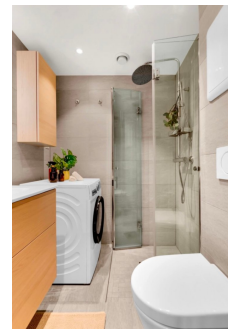
Flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt overflate i himling. Innrdet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnische med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: Beskrivelse av utførte arbeider, produktbeskrivelser etc.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt overflate i himling.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bom/dårlig limdekning bak enkelte fliser på vegg i våtsoner, det er ikke registrert skader på fliser eller fuger i området.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 35mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Gulv utenfor nedsenk til dusj har fall ca 1:100

Årstall: 2022

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Membran er ikke synliggjort for verifisering.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innrdet med veggmontert toalett, servant med skap og dusjnise med glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av interne regler i borettslaget er det ikke tillat å montere avtrekksvifte.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (rommet er omsluttet av vegger i mur/betong).

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble utført alternativt fuktsøk i rommet og fra tilstøtende rom uten å gjøre unormale observasjoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Flislagt gulv, malt betong på vegger og i himling. Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Flislagt parti over benk. Integreerte induksjonstopp og stekovn, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert vannstoppventil.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

En del skjolder etter fukt og skader/malingsavskalling på kjøkkenfronter, mest i område ved oppvaskkum, men også andre steder på innredningen.

Bom under en del fliser på gulv, men ikke observert skader på flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Man må påregne behov for utskifting av innredning, samt bytte av gulv.

Dersom tiltak ikke utføres vil det være fare for videre skadeutvikling.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av interne regler i borettslaget er det ikke tillat å montere avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

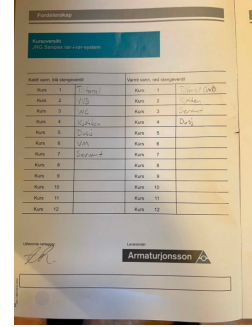
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2022

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 120L plassert på bad.
Tilkoblet strøm via bryter.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Elektrisk anlegg hvor sikringsskap er oppgradert med automatsikringer.

Noe ledningsnett av eldre dato, samt noe byttet blant annet i forbindelse med bygging av nytt bad i 2022.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1954 Det elektriske anlegget har fortsatt enkelte komponenter fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Ja i dagens eiers eiertid

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier har ikke fått egenerklæring for utførte arbeider.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

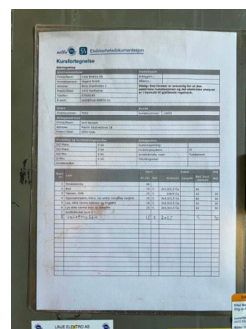
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Siden det mangler dokumentasjon, samt at dette er et eldre elektrisk anlegg hvor endringer og oppgraderinger ofte kan ha skjedd over tid anbefales en gjennomgang utført av EL-takstmann eller autorisert elektriker.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert:

Balkonger/terrasser.

Slukke og varslingsutstyr for brann.

Rømningsveier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

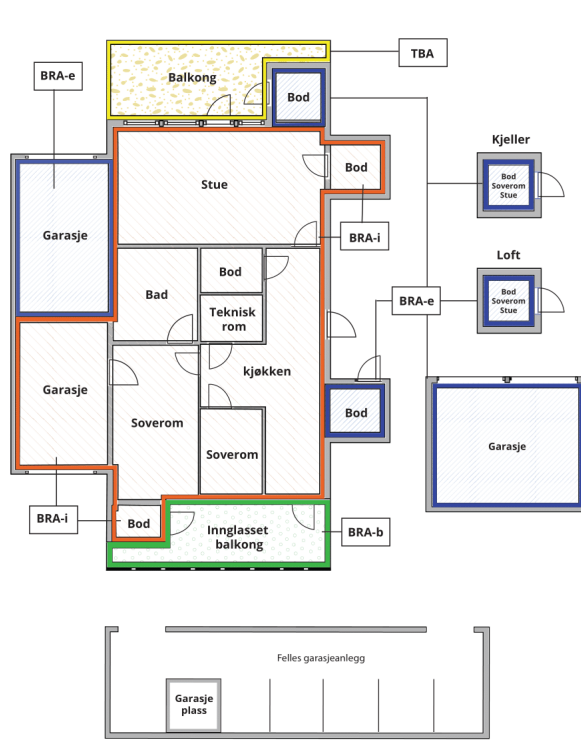
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i borettslag

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	64			64	7
Loft					
Kjeller		5		5	
SUM	64	5			7
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom		
Loft		Bod (ikke målbart areal)	
Kjeller		Bod, bod	

Kommentar

Bod på loft har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatt tegning er noe utydelig, men ser ut til å stemme med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad i 2022

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Kjetil Jahr	Takstingeniør
	Janne Marie Möller	Kunde
	Sindre Blicher Larsen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Martin Skatvedts vei 28

Hjemmelshaver

Bjerkehaugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJERKEHAUGEN BORETTSLAG	948180456		Obos	Möller Janne Marie, Larsen Sindre Blicher

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
158

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Kalbakken, med kort vei til skoler, barnehager og kollektivtrafikktilbud.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, private veier og plasser inne på borettslagets eiendom.

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

Tomtene er fellesareal for borettslaget, og er opparbeidet med asfalterte arealer, plener med noe beplantning og område for lek.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert servitut eller heftelser på eiendommen som anses å påvirke verdiansettelse av eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2026	Mottatt fra megler	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Opprinnelig byggemeldte tegninger	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Lastet ned fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave		Salgsoppgave fra da dagens eier kjøpte boligen	Gjennomgått		Nei
Dokumentsjon		Dokumentasjon fra entreprenør på utførte arbeider på bad	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsfaglig kompetanses ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningsfaglig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningsfaglig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsfaglig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FE6531>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Martin Skatvedts vei 28, 0950 OSLO

02 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Martin Skatvedts vei 28

Postadresse

Martin Skatvedts vei 28

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? Ja Nei**Når kjøpte du boligen?**

Januar 2021

Har du selv bodd i boligen? Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtakelsen i april 2021

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86783204

Informasjon om selger

Selger

Möller, Janne Marie

Selger

Larsen, Sindre Blicher

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Totalrenovering av badet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hurtigrenovering AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt kurs og sikring til vaskemaskin på badet. Installert waterguard.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hurtigrenovering AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ventilasjon ble sist kontrollert i 2025 i regi av borettslaget. Ingen arbeid utført.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Aktiv ventilasjon

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det pågår planarbeid med de nye fengselsplanene for kvinnefengsel på Bredtvet.

- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

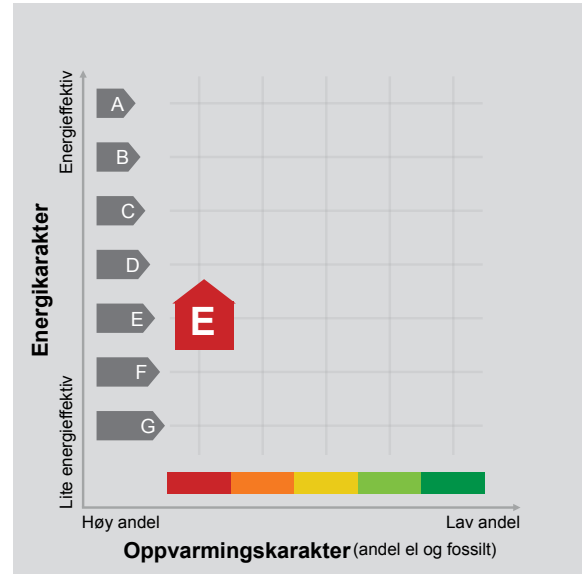
Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 31964916

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Bjerkehaugen borettslag-242-342
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0950
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80228317
Merkenummer	Energiattest-2025-199028
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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Martin Skatvedts vei 28	80228317	H0201	0	0	100
Martin Skatvedts vei 28	80228317	H0301	0	0	158

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	52 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	62 m ²
Totalt BRA	62 m ²
Oppvarmet luftvolum	148 m ³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	66,4 Wh/(m ² ·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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	72 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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 74,1 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

Ventilasjonkjøling 0,0 kWh/år

TotaltNettoEnergibehov 142,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima 10 697 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima 173,93 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima 8 347 kWh/år

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima 173,93 kWh/(m²·år)

Beregnet levert energi ved lokalt klima 10 697 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 8 944 kWh/år

Olje 0 kWh/år

Gass 0 kWh/år

Fjernvarme 0 kWh/år

Biobrensel 1 753 kWh/år

Annen energivare 0 kWh/år

Totalt 10 697 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass 92,9 %



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 tilbud på solceller
7. Forslag om å gjennomføre Fasadevask
8. Forslag om gartner tjenester
9. Forslag om innhenting av tilbud 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 utbygging av rør

Forslag fremmet av:

Vilde Wøien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Badene i borettslaget trenger en oppgradering og en bør derfor innhente tilbud for oppussing av bad og utbygging 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 innhente 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 utbygging 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 Søgård 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 innhenting 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. Varmtvannsbereider som er eldre enn 20 år blir belastet med dobbel egenandel ved skade.

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige forsikring (polisenummer 86783204). Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. 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@styrerrommet.no, på Vibbos meldingstjenester eller i postkassen inne i gangen i Martin Skatvedts vei 28.

Vibbo

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

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

Klager

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA 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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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



BJERKEHAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948180456, KLIENTNR. 87

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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		



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



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 Søgård Olsen

David Gulstad

Marie Vene

Barbara Mitrevska

Irene Vabe



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk 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 verdi-foringelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

Viderefaktureringsinntekt 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



Obligatorisk tjenstepensjon (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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende 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



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
Øreavrounding	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	



Tilgang 2017	143 239	
Avskrevet tidligere	-176 754	
Avskrevet i år	-14 031	42 094
Parkeringsplass		
Tilgang 2001	60 260	
Avskrives ikke		60 260
Sykelbod		
Tilgang 2022	566 952	
Avskrevet tidligere	-226 781	
Avskrevet i år	-113 390	226 781
Sykelstativ		
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
------------------	-------------



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



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 tilbud på solceller

Årsmøte ber styret om å inkludere solceller i forbindelse med innhenting av tilbud 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 tilbud for oppussing av bad og utbygging av rør

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

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Johan Søggaard 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 Søggaard Olsen



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 tilbud 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 gartnerjeneste 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 utbygging av rør

Fremmet av: Vilde Wøien

Badene i borettslaget trenger en oppgradering og en bør derfor innhente anbud for oppussing av bad og utbygging 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 innhente 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 utbygging 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 Sjøgaard 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

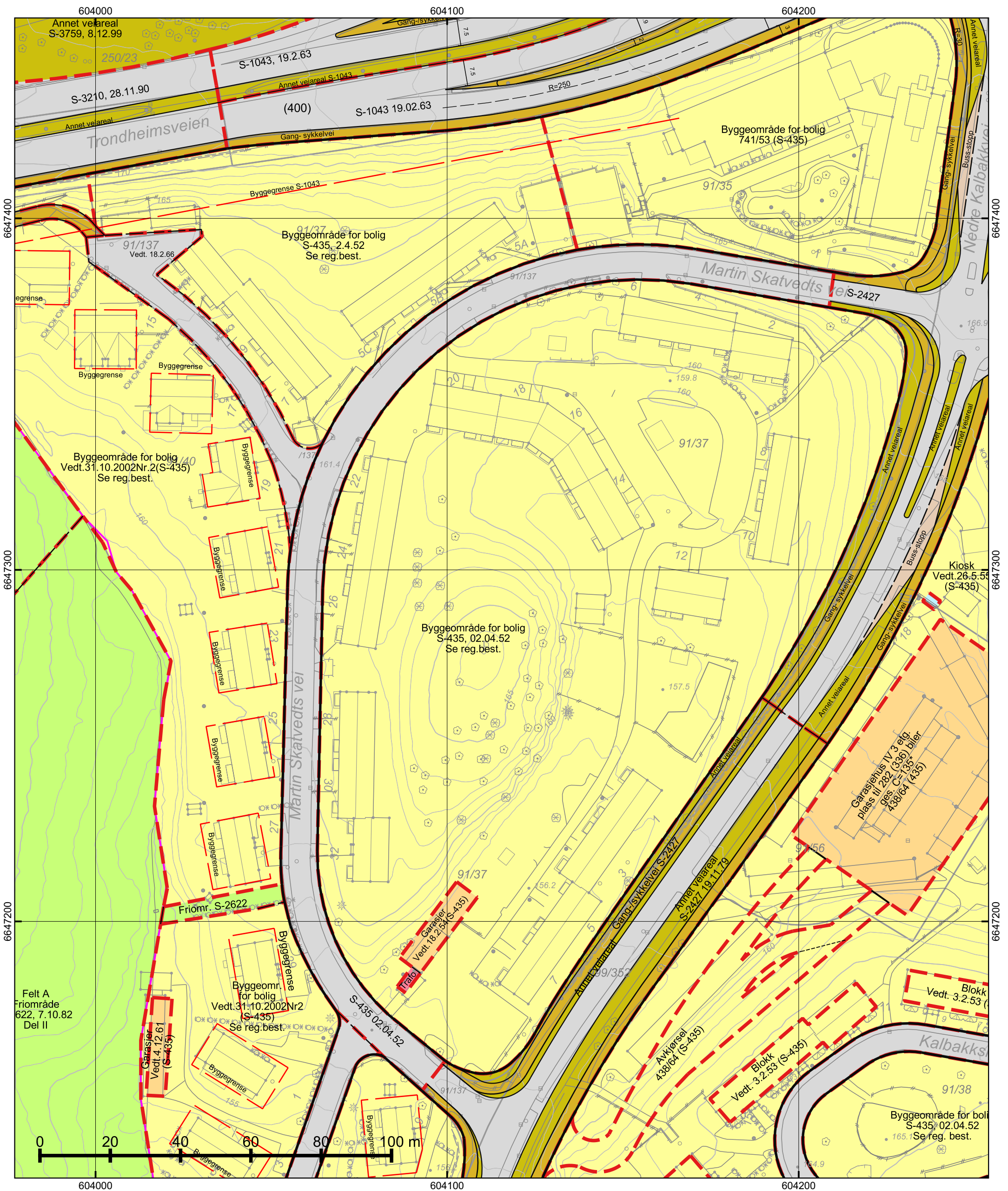
Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Johan Søgaaard Olsen (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Johan Søgaaard Olsen



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 17.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

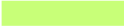



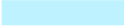

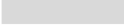



Originalformat: A3





Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 158018/ 86533019	Deres ref.:
Adresse: Martin Skatvedts vei 28	Kommentar:
Gnr/Bnr: 91/37	



Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.






Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	166 - El-verk. m. tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Underjordisk anlegg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

603900

604200

604500

6647700

6647700

6647400

6647400

6647100

6647100

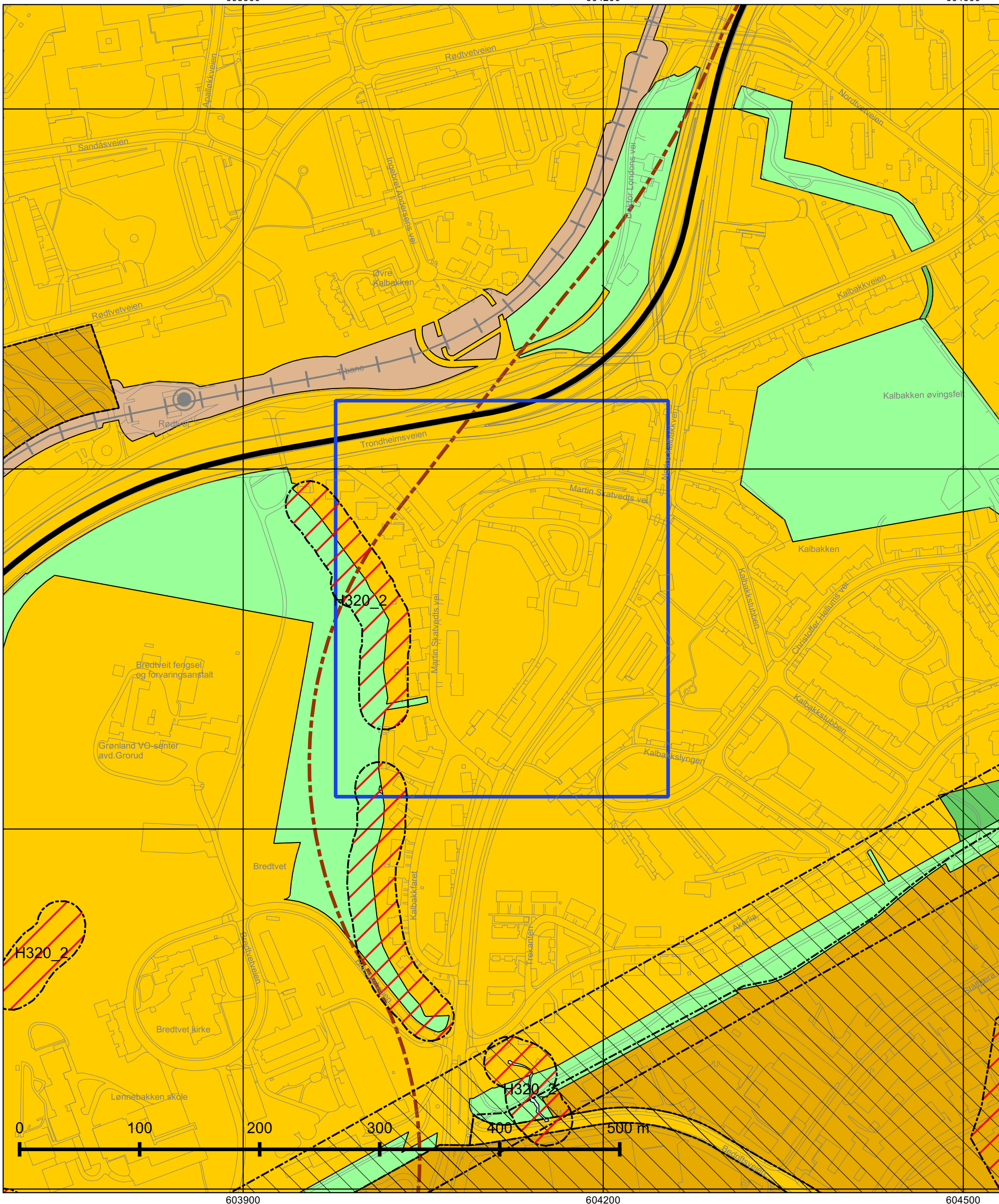
6646800

6646800

603900

604200

604500



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 17.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158018/86533019

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-1287

Endret regulering av fotgjengerundergang under Trondheimsveien ved Rødtvedt stasjon,
OSLO

S-1287 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 10.03.1966

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196601267](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





S-2427

Endret reguleringsplan for Nedre Kaldbakkvei og regulering av gang-/sykkelvei mellom Strømsveien og Kaldbakkveien med del av turvei D 15, Oslo kommune.

S-2427 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.11.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197901652](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 5783, V310194

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-435

Reguleringsplan- og bebyggelseplan for Nedre Kalbakken, gnr. 91 bnr. 2 og 3 med flere, Oslo.

Vedtaksdato: 02.04.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195201378](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 21353, V020655, V030253, V260854, V061054, V150365, 43864, V231156, V061061, V260555, 45852, V281063, V041261, 74153, V161053, V180254, V090255, V311002N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Se endret V31.10.02: reg.best for Nedre Kalbakken borettslag, gnr.91 bnr.39 og 40.

Ad gnr. 91, bnr.2 og 3 m.fl., Nedre Kalbakken, Oslo.

Vedtektene lyder:

Blokkbebyggelse:

- § 1. Alle blokker skal oppføres i brannfast materiale, og bare tjene til beboelse. Dog kan det tillates lagt butikker i 1. etasje i enkelte blokker.
- § 2. Blokkene oppføres i 4 etasjer med grunnflate som vist på planen.
- § 3. Blokkenes material- og fargebehandling samt takform og takvinkel må godkjennes av bygningskontrollen. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
- § 4. Det tillates ikke satt opp gjerder.
- § 5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.
- § 6. Det skal settes opp fellesantenne for hver blokk.
- § 7. Garasjer kan bare bygges som fellesanlegg etter planen. Den viste 2-etasjes garasje forutsettes delvis senket ned i terrenget.

Rekkehus og tomannsboliger:

- § 8. Rekkehusene bygges i 2 etasjer. Hver boligenhet må ikke inneholde mer enn 1 leilighet og størrelsen må ikke være over 55 m². Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform og takvinkel må gjennomføres.
- § 9. De frittliggende hus kan bygges i 2 etasjer. De må ikke inneholde mer enn 2 leiligheter. Størrelsen må ikke være over 110 m². Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform må gjennomføres i samme byggeflukt.
- § 10. Hvor garasje ikke kan plasseres i kjeller, kan frittstående garasje (uthus) tillates oppført etter reguleringsrådets nærmere bestemmelse.
- § 11. Bygningens takform og takvinkel samt hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningskontrollen.
- § 12. Skjemmende antenneanlegg er ikke tillatt. Fellesantenne nyttes i størst mulig utstrekning.

Fellesbestemmelser:

- § 13. Plan for opparbeidelse av lekeplasser samt oppsetting av eventuelle tørkestativer skal godkjennes av byggtneren.
- § 14. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
 - a) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller lignende.
 - b) Som selvstendige bygg, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Planen må i så fall godkjennes av byggtneren.

- § 15. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg m.v. av nevnte karakter som etter reguleringsrådets skjønn er til gagn for strøket.
- § 16. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
- § 17. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- § 18. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.



V180254

Endret plasing av garasjer og transformator som vist med rødt.

V180254 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.02.1954

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [195403692](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





V180266

Endret regulering av gangvei fra undergangen ved Trondheimsveien til Martin Skatvedts vei.

V180266 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.02.1966

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [196603371](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gått parallellt med S-1287

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



HUSORDENSREGLER FOR BJERKEHAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 19.11.91

Vedtatt på generalforsamling 15.05.2003 tilføyelser til punkt Ro og orden.

Sist endret på generalforsamling 12.04.2012, pkt. 2.

Sist endret på generalforsamling 29.04.2015, pkt. 1 & 8.

Sist endret på generalforsamling 18.04.2016, pkt. 1, 5, 7, 8 & 11.

Sist endret på generalforsamling 25.04.2018, pkt. 1.

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020, pkt. 1

Sist endret på generalforsamling 27.03.2023.

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

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

1. VEIER, PARKERING, PLENER OG BEPLANTNINGER

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

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

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

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

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

Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt.

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

2. KJELLER, OPPLAGSROM/BOMBEROM OG LOFT

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

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

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

3. SØPPEL

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

4. RO OG ORDEN.

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

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

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

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

6. BAD, WC OG KRANER

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

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

7. RENHOLD

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

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

8. VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS

Det er forbudt å benytte vaskeriene på søndager og helligdager.

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

Vasketidene er fra mandag til fredag fra:

Kl. 08.00 - 12.00

Kl. 12.00 - 16.00

Kl. 16.00 - 20.00

På lørdager vasker to skift:

Kl. 08.00 - 12.00

Kl. 12.00 - 16.00

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

Skiftet fra kl 08.00 - 12.00 vasker trappen og klosettet.

Skiftet fra kl 12.00 - 16.00 vasker rullerom og tørkerom.

Skiftet fra kl 16.00 - 20.00 vasker bryggerhuset.

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

Enhver feil på vaskerianlegget rapporteres straks til driftsleder.

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

9. LUFTING, MARKISER ETC.

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

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

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

10. FRAMLEIE, LEDIGE LEILIGHETER

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

11. DRIFTSLEDER

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

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

Driftsleder har telefontid mandag - fredag kl 11.00 - 12.00.

12. STYRET

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

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

BJERKEHAUGEN BORETTSLAG**ERKLÆRING OM DYREHOLD**

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

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

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

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

MERKNAD

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

Oslo, _____

Leilighet: _____

Andelseier

Adresse

Vedtekter

for Bjerkehaugen borettslag org nr 948180456

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Større endringer på elektriske-anlegg, for eksempel nye kurser og store kabler, fra sikringsskap til leilighet må søkes og godkjennes av styret. Alle arbeider må dokumenteres med samsvars-erklæring.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en 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 beslattes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Martin Skatvedts vei 28 - Nabolaget Kaldbakken/Bredtvet - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Kalbakkstubben Linje 25, 68, 126	4 min	0.3 km
Rødtvet Linje 4, 5	5 min	0.4 km
Nyland stasjon Linje L1	13 min	1.2 km
Grorud stasjon Buss, tog	22 min	1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	11 km

Skoler

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 394 elever, 22 klasser	6 min	0.5 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	10 min	0.8 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	13 min	1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	21 min	1.6 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	23 min	1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min	3.8 km
Kuben videregående skole	7 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

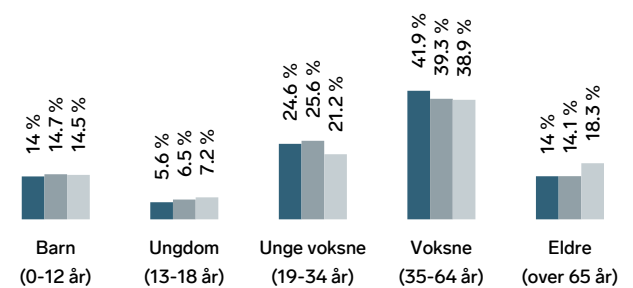
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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




Barnehager


Utforskeren barnehage Hus A (1-5 år) 43 barn	6 min	0.5 km
Nordtvet barnehage (3-5 år) 53 barn	8 min	0.7 km
Bredtvet barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min	0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Kalbakken PostNord	7 min	0.6 km
Meny Kalbakken PostNord	8 min	0.6 km

Primære transportmidler






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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

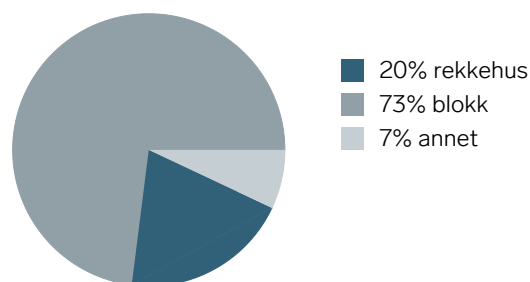
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 82/100

Sport

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

Boligmasse



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

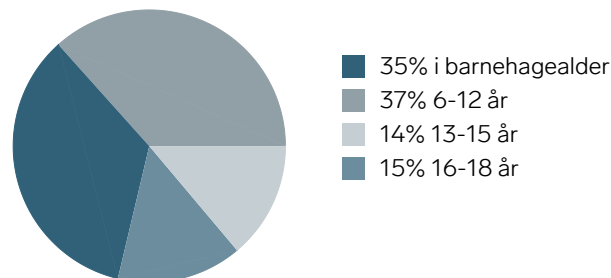
Sitat fra en lokalkjent



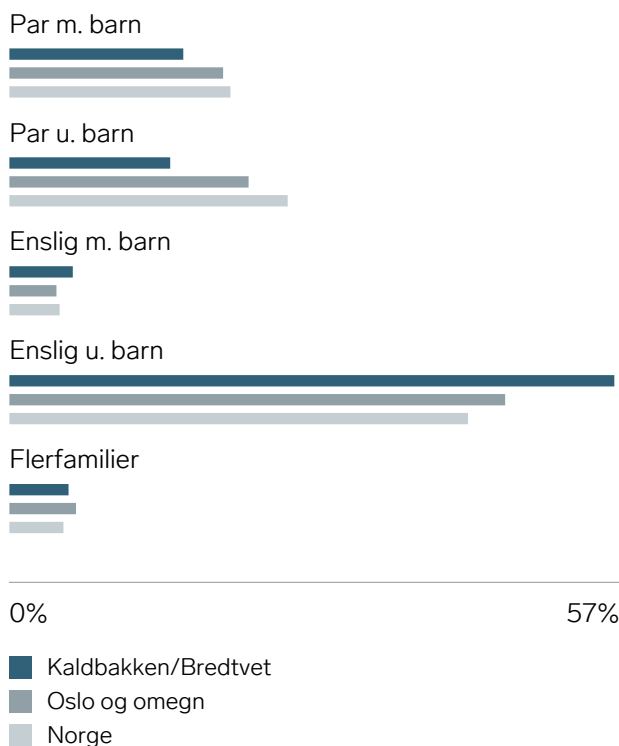
Varer/Tjenester

- | | | |
|---|--------------------|--|
|  | Veitvet Senteret | 17 min  |
|  | Apotek 1 Kalbakken | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

