



Velkommen til

Lindebergåsen 32B
1068 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Lindebergåsen 32B
1068 Oslo

Lys og innbydende 2R med balkong| Bad fra 2018| V.v og TV/internett inkl| Rett ved Østmarka| Flott førstegangskjøp!

Velkommen til Lindebergåsen 32B, presentert av Sissel Pham
v/Eiendomsmegler1!

Leiligheten ligger i 3. etasje av velholdt lavblokk med ca 10 kvm
balkong vendt mot syd. Planløsningen er romslig og består av
entré, badrom, soverom, liten bod og åpen kjøkken og stue
løsning. Fra stuen er det utgang til balkong. Tilgjengelig
beliggenhet 10 min unna T-bane og rett ved Østmarka.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 200 000
Andel fellesgjeld pr 01.04.2025	kr	302 364
Omkostninger*	kr	9 562
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 511 926
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 499
BRA/BRA-I		46/44 m ²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1976
Etasje		3
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Sissel Pham
eiendomsmegler

412 54 001
sissel.pham@em1oav.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 200 000
Andel fellesgjeld pr 01.04.2025	kr	302 364
Omkostninger*	kr	9 562
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 511 926
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 499

*Omkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk.)
Kr 260 Grunnbokskrift
Kr 8 212 Parallellavklaring forkjøpsrett
Kr 9 562 Sum omkostninger

Kr 7 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 17 062 Sum inkl. boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 5 499 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Avdrag felleslån 369,-
Felleskostnader 3 411,-
Renter felleslån 1 400,-

BRENSEL, 87/114 (101 - 88) 174,-

VASKETILLEGG, 87/114 (102 - 88) 145,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367036234, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 23.04.2025: 66 870 823

Andel av saldo: 302 364

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2053)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 28 i Bjørka Borettslag, org. nr. 950738421 med tilhørende boretts til bolig nr. H0302. Andelen ligger i Bjørka Borettslag og forretningsfører for borettslaget er USBL.
Innskudd: Kr 30 700

Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Om borettslaget

Bjørka borettslag ble etablert 2 september i 1975 og består av fire høyblokker (med heis) og tre lavblokker, som tilsammen utgjør 166 andeler. Forretningsfører er USBL.

Forretningsfører

USBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

BRA-i: 44 m²
BRA-e: 2 m²
BRA total: 46 m²

3. etasje
BRA-i: 44 m².
BRA-e: 2 m².
TBA: 10 m².

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal

uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

3

Parkering

Muligheter for garasje/biloppstillingsplass på området. Gjesteparkering med parkeringskort. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Lading av El-bil/Hybrid:

Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av El-biler og Hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Borettslagets eiendom

Gnr. 113, Bnr. 35 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 4 012 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet og velholdt felles tomt. Alle borettslagene i Lindebergåsen er innbydende og pene, som bidrar til et hyggelig bomiljø. Lekeplasser og hyggelige felleområder mellom borettslagene.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets/borettslagets styre.

Beboernes forpliktelser

Andelseier plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse foreligger hos megler.

Regnskap/budsjett

Interessenter anbefales å sette seg inn i borettslagets regnskap/budsjett som ligger vedlagt i

salgsoppgaven.

Borettslagets forsikringsselskap

IF skadeforsikring

Polisenummer felles forsikring SP586834

Byggeår

Ca. 1976

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje av velholdt lavblokk med ca 10 kvm balkong vendt mot syd. Planløsningen er romslig og består av entré, baderom, soverom, liten bod og åpen kjøkken og stue løsning. Fra stuen er det utgang til balkong.

I tillegg disponeres kjellerbod.

Standard

Entré:

Romslig entré med plass til skohylle og knagger. Her kan du enkelt henge i fra deg.

Dørcalling på veggen.

Stue:

Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen gir godt med plass til både sofagruppe og en spisegruppe.

Stue med delvis åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er utgang til verandaen.

Kjøkken:

Praktisk kjøkken med god plass til spisegruppe. Det er plass til oppbevaring i over- og underskapene.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum.

Soverom:

Soverommet er av god størrelse og har plass til seng, nattbord og andre møblelementer.

I tilknytning til soverommet er det en bod med god plass til oppbevaring.

Bod:

Praktisk bod i tilknytning til soverommet. Kan bli brukt som walk-in-closet eller oppbevaringsrom, alt etter ønske og behov.

Baderom:

Lyst og pent flislagt baderom som inneholder innredning som dusj på gulv i herdet glass, servant og veggfestet klosset med innebygget sistene. Det er observert dreneringsåpning i kasse bak klosett.

Det er opplegg for vaskemaskin og varmekabler i badet.

Balkong:

Flott sydvestvendt veranda på ca. 10 kvm med adkomst fra fra stue.

Verandaen kan enkelt innredes til en koselig sittegruppe med utemøbler.

Beliggenhet

Boligen ligger i fredelige og grønne omgivelser, og samtidig sentralt på Lindeberg. Borettslaget ligger på grensen til Østmarka og byr på et rikt tur- og friluftsliv med flotte turstier, lysløype samt bade- og fiskevann i umiddelbar nærhet. Det tar ca. 20 minutter å gå til Lutvann som er et yndet sted for naturopplevelser og rekreasjon med sandstrand, badeplass og fiskemuligheter. Samtidig

er det kun noen få minutters gange til Lindeberg senter. I tillegg har man Coop Prix nærbutikk i Lindebergåsen.

Godt buss- og t-baneforbindelse i nærområdet. T-banen har 8 avganger i timen på dagtid og reisetid til Oslo sentrum tar ca 18 minutter.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Offentlig kommunikasjon

T-banen fra Lindeberg senter med reisetid til Oslo sentrum er ca 18 minutter. Bussforbindelser er buss nr 79 mellom Grorud og Skullerud/Holmlia eller buss nr 25 mellom Lørenskog stasjon og Majorstua fra holdeplass ved Lindeberg senter eller Lindeberg sykehjem. Fra Karihaugveien på Øvre Lindeberg, ca 15 minutters gange fra boligen, har man buss nr 401 og 411 mellom Oslo Bussterminal og Skedsmokorset/Lillestrøm. Fra E6 har man flybuss og ekspressbuss.

Se www.ruter.no for rutetider og mer informasjon.

Byggemåte

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/membran.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Brukstillatelse / Ferdigattest

Lindebergåsen 32A-B - Boligblokk blokk 312 - Ferdigattest - 1980 foreligger.
Lindebergåsen 32 A - B - Utskifting av personheis - Ferdigattest - 2011 foreligger.
Lindebergåsen 32 - Modernisering av bad - Ferdigattest - 2018 foreligger.
Lindebergåsen 26 A-B og 32 A-B - Bruksendring av søppelrom til boareal - Ferdigattest - 2020 foreligger.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 26.11.1980

Hvitevarer

Hvitevarer medfølger i utgangspunktet ikke i salget, men eier er villig til å forhandle dersom hvitevarene er ønskelig.

Oppvarming

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E5 (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Radon

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Konsesjonsplikt

Nei

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Odelsrett

Nei

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til: byggeområde for boliger, næringsvirksomhet, tomter for offentlige bygninger, friområde og trafikkområde; veier, gang- og sykkelveier, Oslo kommune. Reguleringsplan: 20374.

Gjeldende kommunedelplan:

Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor

alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser

Vennligst se kommunens hjemmesider for informasjon om pågående byggesak.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 746 655 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 986 618 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andel felles formue

Kr 24 261 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 01.04.2025.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Selger er fleksibel.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med

samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Forkjøpsretten på boligen parallellavklares. I den forbindelse må kjøper, i tillegg til kjøpesum og omkostninger, betale kr 7 938.

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier

Mikjel Gjernes

Heftelser

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

950738421/28:

14.03.2025 - Dokumentnr: 294865 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Oslo AS

Org.nr: 976 756 673

Elektronisk innsendt

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

Bjørka Borettslag består av 166 boliger.

Styret har jobbet med følgende saker i perioden:

- Solgt syv tidligere søppelrom.
- Omgjøring av tidligere søppelrom til soverom. Ikke ferdigstilt, gjerder gjenstår.
- Oppussing av fellesrom med utvidelse av tidligere søppelrom.
- Nytt søppelsystem.
- Ferdigstilt lekeplass.
- Tak. Dessverre så har ikke styret klart å få inn tilbud på arbeidene, men jobber videre med saken og har engasjert Usbl for mulige løsninger.
- Brannvern-runde der det har blitt skiftet røykvarslere, satt opp brannslukningsapparater i fellesarealer, samt montert rømningslys i oppganger.
- Vedlikeholdsplan.
- Langtidsbudsjett.
- Vaktmestertjenester.
- Div. henvendelser fra andelseiere.
- Forespurt fem renholdsbedrifter, og landet på å skifte fra ISS til Renholds Senter AS.

Det er tillatt å holde hund og innekatt i borettslaget under forutsetning av at det blir undertegnet en dyreholdserklæring og at borettslagets regler for dyrehold blir overholdt.

Det er mellom selger og meglerforetaket inngått avtale om 2% i provisjon, oppgjørshonorar kr 9 900, Tilretteleggingsgebyr kr 13 900, markedspakke kr 19 900 og visningshonorar kr 2 500. I tillegg kan foretaket kreve dekning av påløpte utlegg.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Theodor Bugge Østlie den 18.03.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2022

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

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

- Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: USBL Prosjekt

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av våtrom i regi av borettslag

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker helt eller delvis selgers økonomiske ansvar dersom boligkøper oppdager feil eller mangler ved overtakelse av boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtagelse, men også i perioden mellom budaksept og overtakelse i inntil 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Forsikringen dekker blant annet ikke salg til leietaker eller personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder, og verditap som følge av insekter/skadedyr.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder:

<https://www.sparebank1.no/nb/bank/privat/forsikring/boligselgerforsikring.html>

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikring er valgfri og koster kr 7 500.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos GaR-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert. Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen:

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 861 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom, kr 6 304 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 6 789 for enebolig/fritid/tomt. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter

overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til megler klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

Vi gjør interessenter og kjøpere oppmerksom på at vi vil behandle, iht. personopplysningsloven, dine personopplysninger i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Sissel Pham
eiendomsmegler
Telefon: 412 54 001
E-post: sissel.pham@em1oav.no

EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Groruddalen
Bergensveien 8
0963 OSLO
Org. nr. 976 756 673
Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



















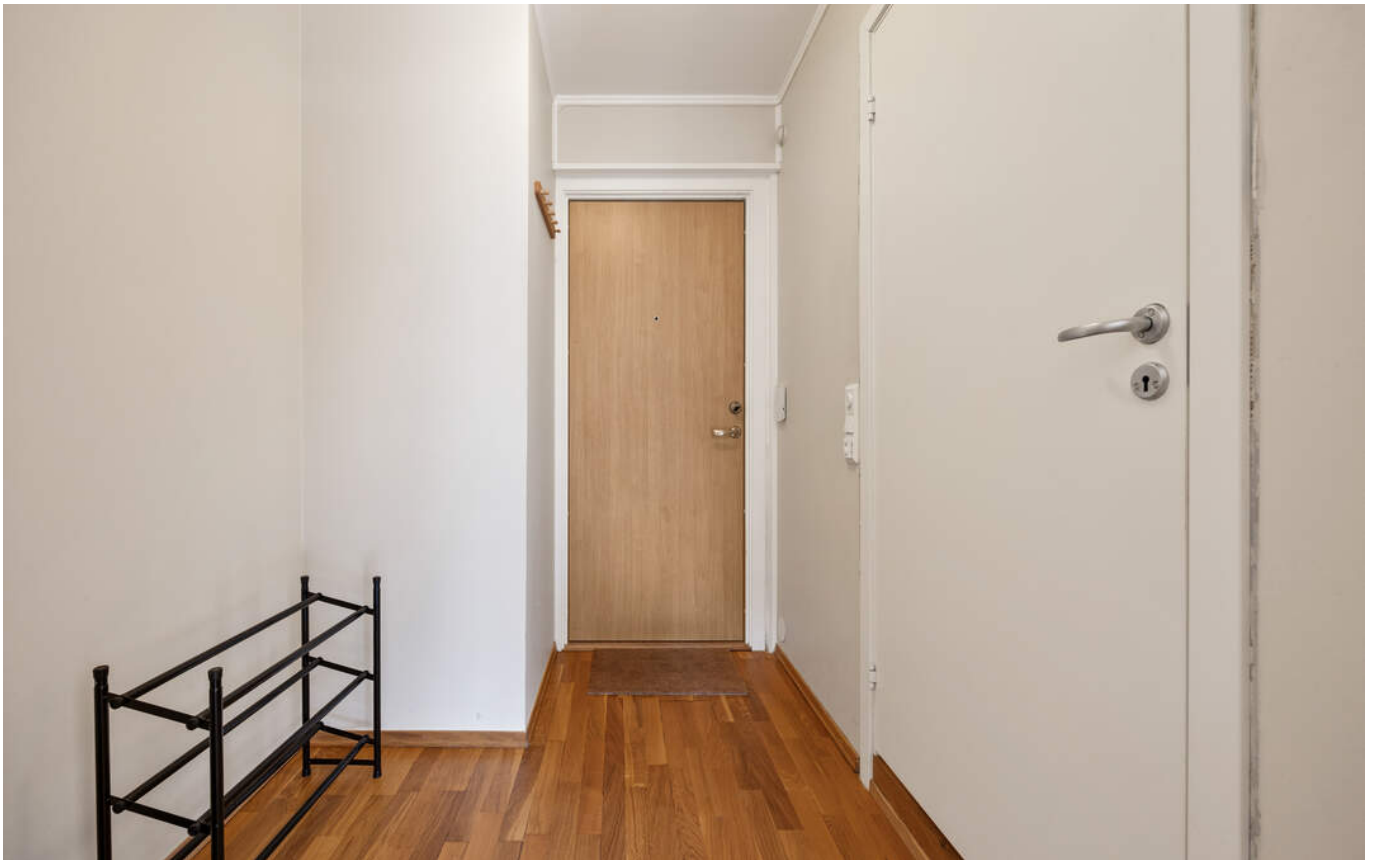






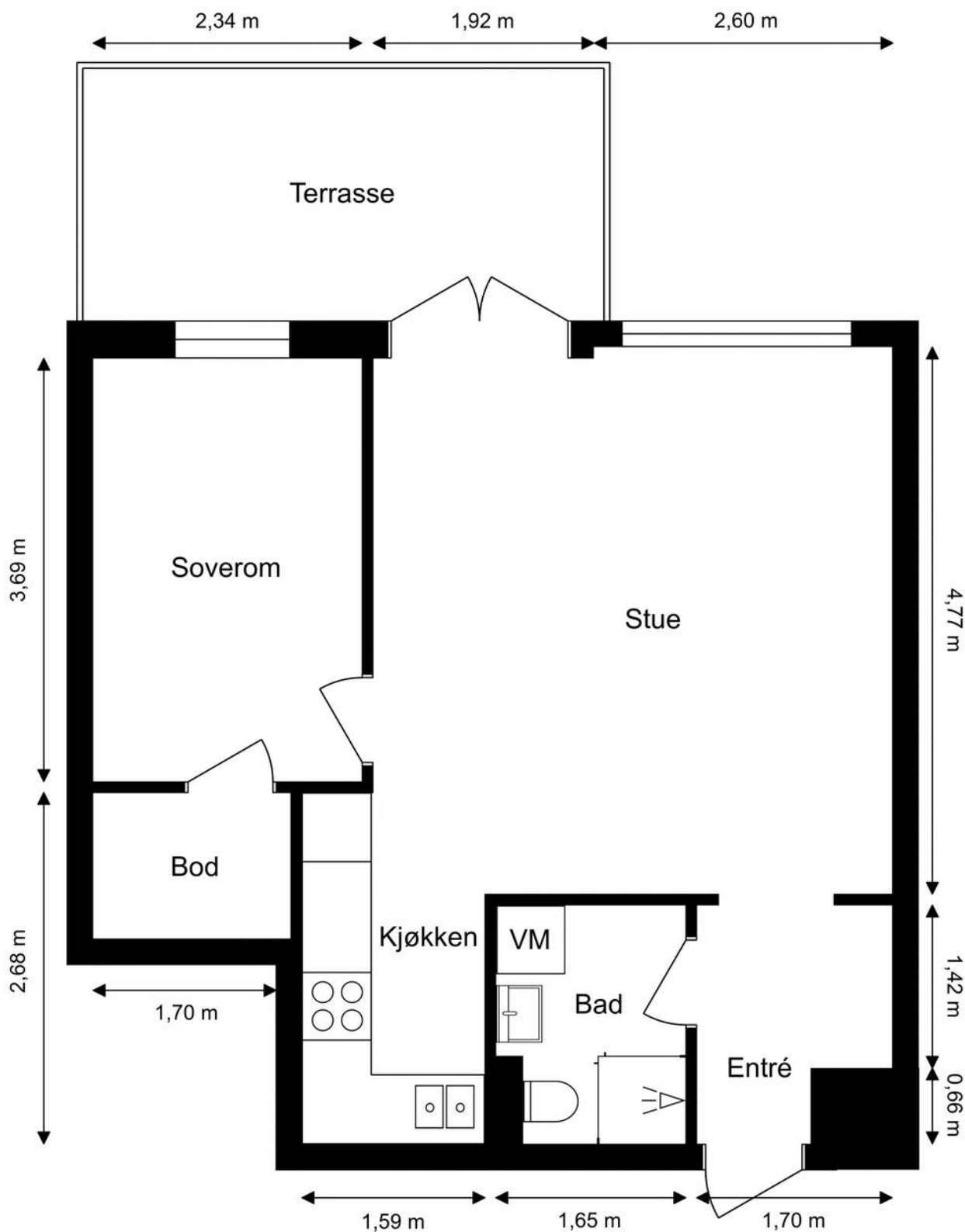








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

LINDEBERGÅSEN 32B

Nabolaget Lindebergåsen - vurdert av 128 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Lindeberg	7 min
Linje 2	0.6 km
Lindeberg T	8 min
Linje 2N, 79	0.6 km
Nyland stasjon	8 min
Linje L1	4.2 km
Oslo S	13 min
Totalt 24 ulike linjer	9.9 km
Oslo Gardermoen	29 min

SKOLER

Skjønnhaug skole (1-7 kl.)	7 min
249 elever, 14 klasser	0.5 km
Lindeberg skole (1-10 kl.)	7 min
481 elever, 26 klasser	0.6 km
Jeriko skole (1-7 kl.)	7 min
195 elever, 15 klasser	0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.)	15 min
287 elever, 17 klasser	1.2 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	23 min
401 elever, 38 klasser	2 km
Hellerud videregående skole	8 min
600 elever	4.1 km
Bjerke videregående skole	10 min
464 elever	5.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 80/100

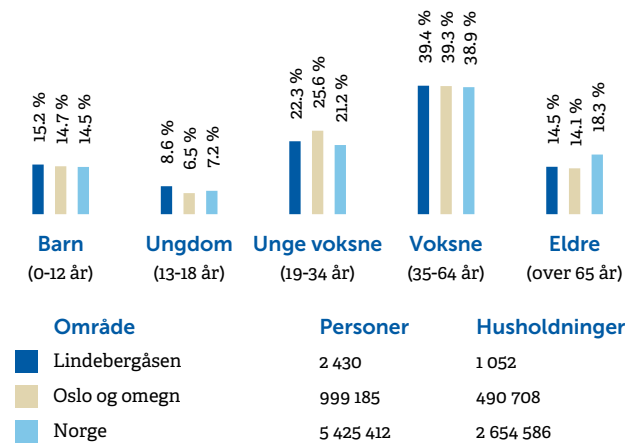
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Ospa barnehage (0-5 år)	3 min
54 barn	0.3 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-5 ...	5 min
62 barn	0.5 km
Plassen barnehage (1-5 år)	7 min
38 barn	0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Lindebergåsen	4 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Kiwi Lindeberg	8 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

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



TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 96/100



STØYNIVÅET
Lite støynivå 88/100



KOLLEKTIVTILBUD
Veldig bra 86/100

SPORT

- 

Plassen balløkke
Ballspill

3 min 
0.3 km
- 

Lindeberg skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

5 min 
0.5 km
- 

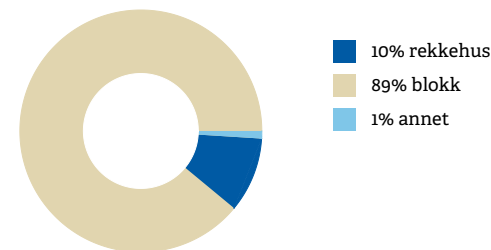
Fresh Fitness Lindeberg

12 min 
- 

Mudo Furuset

23 min 

BOLIGMASSE





«Dette nabolaget er trygd og fredelig å sted å bo i, kort og godt fortalt.»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

- 

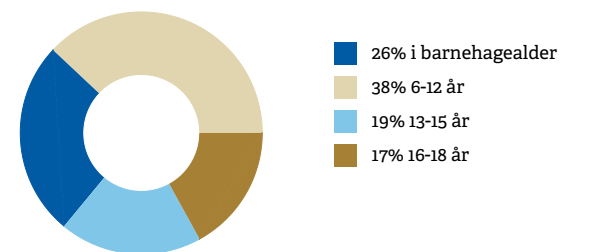
Lindeberg Senter

8 min 
- 

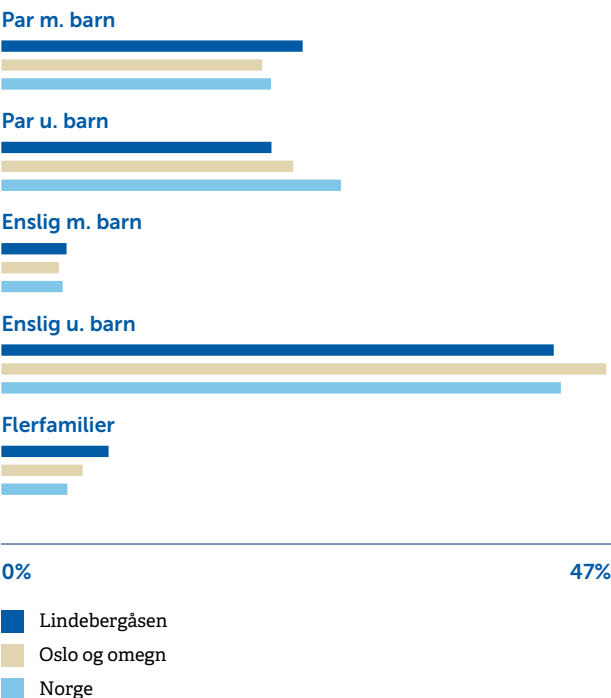
Lindeberg apotek

8 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

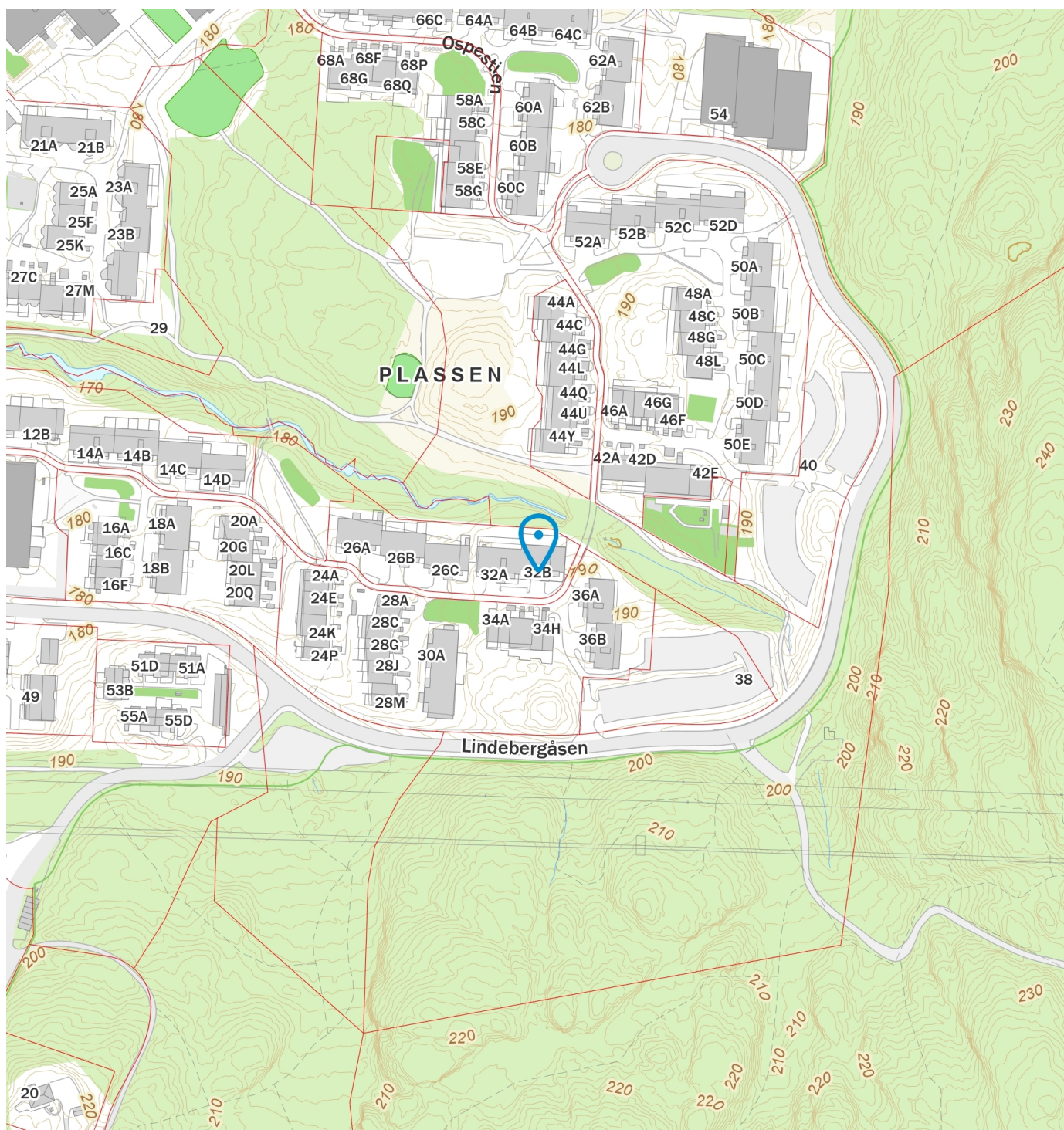
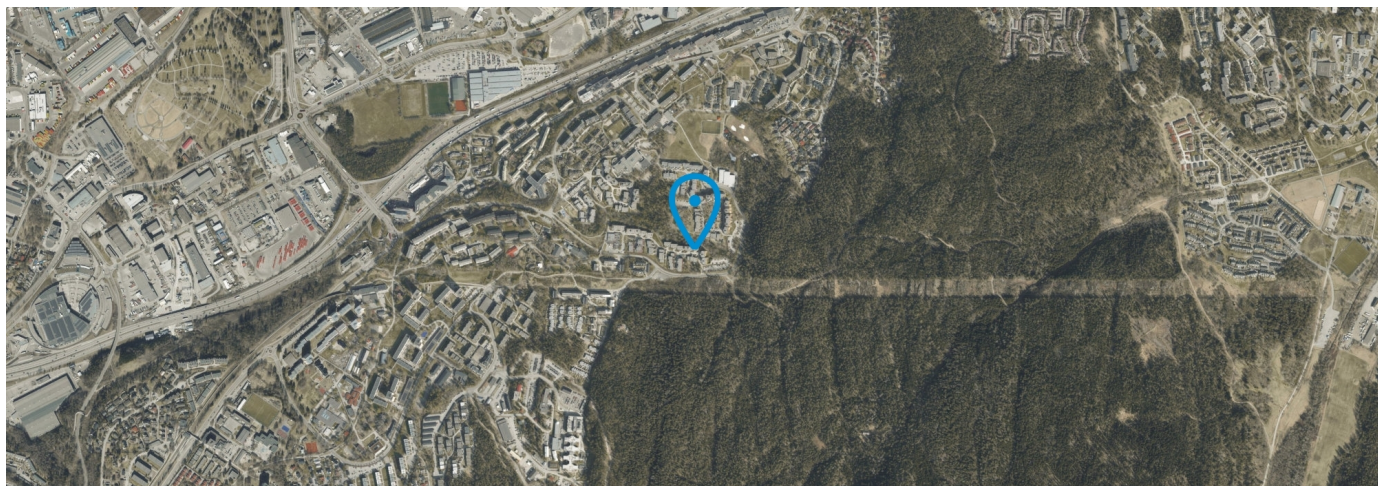


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mikjel Gjernes

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Lindebergåsen 32B

1068 OSLO

0301-113/35/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: USBL Prosjekt

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av våtrom i regi av borettslag

Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovasjon av hele badet

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

tilstandsrapport av Kent Borgen, datert 08.03.2022

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: USBL Prosjekt

Beskrivelse av arbeidet: Renovasjon av taket på samtlige bygg i borettslaget 2022-23. Bytting av takmembran

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Lindebergåsen 32B, 1068 OSLO



OSLO kommune

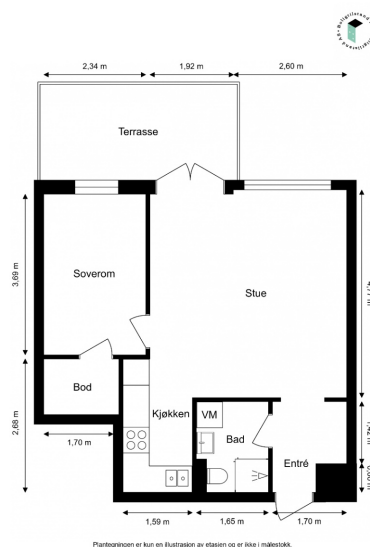


gnr. 113, bnr. 35



Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 21421-1068

Referansenummer: QJ8191

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske
Boligrapporter

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

Vedlegg: Takstrappport

Om oss

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie

post@boligtilstand-as.no

482 61 092

Medlem av

NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Lindebergåsen 32B , 1068 OSLO
Gnr 113 - Bnr 35
301 OSLO

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/membran.

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

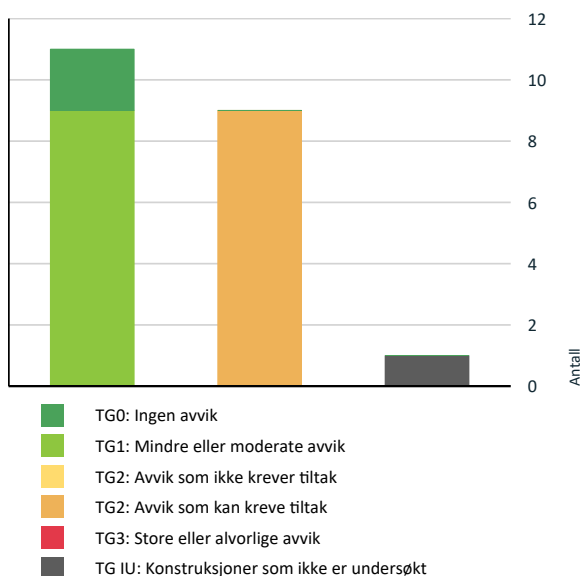
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget da disse ikke er fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

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

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

Oppsummering av avvik

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

Lindebergåsen 32B , 1068 OSLO
Gnr 113 - Bnr 35
301 OSLO

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Lindebergåsen 32B , 1068 OSLO
Gnr 113 - Bnr 35
301 OSLO

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1976

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2018 Modernisering Pusset opp bad i regi av borettslaget - våtromssertifikat er framvist.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Av eldre dato.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. Det vil på sikt være nødvendig å skifte ut vinduene, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2002.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av dørene, på sikt vil utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Veranda.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord på dekket. Rekkverk i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater.
Størrelse: ca. 10 m².
Himmelretning: Syd.

Lindebergåsen 32B , 1068 OSLO
Gnr 113 - Bnr 35
301 OSLO

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Undersøkt fra:
Visuelt undersøkt fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring:

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,05 meter.

Vurdering av avvik:

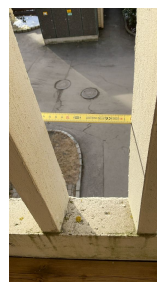
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjøres tiltak for å utbedre avvik ved fallsikring/rekkverk av hensyn til sikkerhet. Utbedring av rekkverk er styrets ansvar og kan ikke utbedres uten tillatelse fra styret.

Det anbefales ytterligere og grundigere undersøkelser for å kartlegge tiltak.



TG 1U Andre utvendige forhold

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

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parket og fliser.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,43 meter, målt i stue/kjøkken.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

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

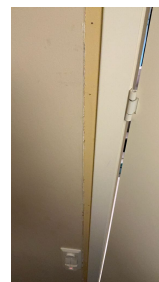
Tilstandsrapport

Overflater fremstår generelt har slitasje med merker og riper/rifter.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må lokale utbedringer og oppussing av overflater må påregnes. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 4 mm.

Retningsavvik er målt til ca. 7 mm.

Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

Om målingen:

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskilleren noe skjevheter, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører. Glatt innvendig dør mot bad.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. For øvrig har dører normal slitasje sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Konsekvensen av avviket er at dørkarmene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene kan oppleves som harde.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i regi av borettslaget i 2018.

Dokumentasjon: Våtromssertifikat er fremvist.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle områder hvor bom kan oppstå. Utover banketesten ble overflatene visuelt inspisert.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Målt til ca. 18 mm, men det er observert oppbrett av membran mellom feielist og terskel som medfører at høyden på minimum 25 mm er tilfredstilt. Tilstandsvurderingen forutsetter at membran ikke er punktert på baksiden av feielist, dette kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

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



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, opplegg for vaskemaskin og veggfestet klosett med innebygget systerne. Det er observert drengsøpning i kasse bak klosett.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via ventil i vegg.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling. Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm.

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.

Måle materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen

Målested: Bak dusjsone i tilstøtende vegg fra entré.

Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier).

Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne

Tilstandsrapport

vurderingen.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Innredning: Profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Av noe eldre dato.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med kullfilter og mekanisk avtrekk med ventil i vegg.

Om vurderingen:

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

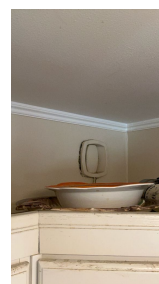
Lindebergåsen 32B , 1068 OSLO
Gnr 113 - Bnr 35
301 OSLO

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring: Drensrør med overløp i kasse bak klosett og med dreinsåpning i kasse.

Hovedstoppekran:
Stoppekraner for varmt- og kaldt vann er lokalisert i rørskap.

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

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

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

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

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Lindebergåsen 32B , 1068 OSLO
Gnr 113 - Bnr 35
301 OSLO

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

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

TE 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekansk.

Avtrekk: Avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilluft: Spalte i vindu på soverom og stue.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?

Ukjent.

Vurdering av luftutveksling:

Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TE 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomtater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1976 Det er i nyere tid gjort oppgraderinger i sikringsskap og bad.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremvist samsvarserklæring i forbindelse med oppussing av bad (se samsvarserklæring for detaljert informasjon).

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utskiftning av innmat i sikringsskap.

Lindebergåsen 32B , 1068 OSLO
Gnr 113 - Bnr 35
301 OSLO

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring på anlegget i sin helhet, alder på deler av anlegget, enkelte brytere er teipet og fremstår som defekt og da DLE anbefaler utvidet kontroll minimum hvert 5 år bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

På grunn av deler av anleggets alder og ovennevnte avvik bør kostnader i forbindelse med oppgraderinger/utbedring påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Vedlegg: Takstrapport

Lindebergåsen 32B , 1068 OSLO
Gnr 113 - Bnr 35
301 OSLO

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

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

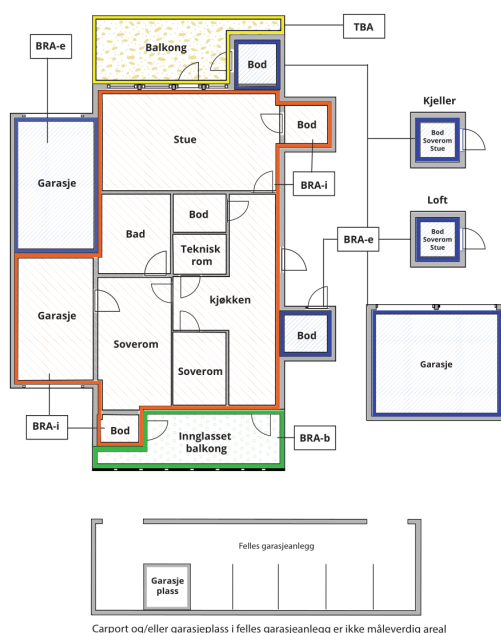
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Lindebergåsen 32B, 1068 OSLO
Gnr 113 - Bnr 35
301 OSLO

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
3. etasje	44			44	10
Kjeller		2		2	
SUM	44	2			10
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget da disse ikke er fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	2

Vedlegg: Takstrappport

Lindebergåsen 32B , 1068 OSLO
Gnr 113 - Bnr 35
301 OSLO

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Mikjel Gjernes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	113	35		0	4012 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lindebergåsen 32B

Hjemmelshaver

Bjørka Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950738421			Gjernes Mikjel Frédéricson

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
28

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Vedlegg: Takstrapport

Lindebergåsen 32B , 1068 OSLO
Gnr 113 - Bnr 35
301 OSLO

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2025		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	17.03.2025		Ingen		Nei
Eier	18.03.2025		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 23.04.25 Side 1 av 3

Bjørka Borettslag	Vår ref.:	87/114	Fødselsdato eier:	30.08.1991
Lindebergåsen 32 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1068 OSLO	Eiere:	Mikjel Fredéricson Gjernes		
Organisasjonsnr: 950 738 421	Andelsnr:	28		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 499

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	369
	Felleskostnader	3 411
	Renter felleslån	1 400
Objekt:	BRENSEL, 87/114 (101 - 88)	174
	VASKETILLEGG, 87/114 (102 - 88)	145

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	302 364	Gjeld siste årsoppg.: 303 546
Klient ajourf. lån:	67 382 693,03	Klient gj. s. årsoppg.: 67 132 347

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367036234, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 23.04.2025: 66 870 823

Andel av saldo: 302 364

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.03.2053)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øystein Dyvik Eide

Adresse: Lindebergåsen 30 B

Postnr/-sted: 1068 OSLO

Telefon: Mob.: 47877269

E-post: bjorkaborettslag@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.04.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	303 546	Andre inntekter:	970
Annen formue:	24 261	Utgifter:	16 952	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 23.04.25 Side 2 av 3

Bjørka Borettslag	Vår ref.:	87/114	Fødselsdato eier:	30.08.1991
Lindebergåsen 32 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1068 OSLO	Eiere:	Mikjel Fredéricson Gjernes		
Organisasjonsnr:	950 738 421			

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	30 700
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	28

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1976		
Gårds/bruksnr:	113/34		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15593

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP586834

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

Overtagelsesdato på noen andelseiere er hentet fra den dato leiekontrakten ble undertegnet.

Oppvarming: Elektrisk. V.V. inkl. i husleie for blokker.

Ved salg skal det det i leiligheten være igjen en digital Telia-boks, en røykvarsler, brannteppe og brannslukningsapparat samt de varmekildene som opprinnelig fulgte leiligheten.

Borettslaget mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune. Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober. Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i borettslaget/boligsjeselskapet

Parkering: Alle henvendelser om parkering gjøres til styret. Parkeringssameiet Asken og Bjørka. Følger ikke leiligheten. Garasjeanlegg og uteplasser (m/motorvarmere). Kontakt styreleder i parkeringssameiet. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, må den selges opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av leietaker. Dersom ingen plasser er ledige, vil styret kunne anviser midlertidig plass på gjesteparkering.

Innkrevde renter og avdrag på borettslagets felleslån reguleres iht. bankens betalingsplan. Fremtidige reguleringer kan forekomme minimum en gang i året.

Det er tillatt å holde hund/innkatt forutsatt at man tegner dyreholderklæring, se husordensreglene

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 23.04.25 Side 3 av 3

Bjørka Borettslag	Vår ref.:	87/114	Fødselsdato eier:	30.08.1991
Lindebergåsen 32 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
1068 OSLO	Eiere:	Mikjel Fredéricson Gjernes		
Organisasjonsnr: 950 738 421				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedlegg: Årsberetning



INNKALLING 2025

Bjørka Borettslag

Mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Lindeberg skole, aula



Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Bjørka Borettslag

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Lindeberg skole, aula

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av sekretær
 - 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
 - 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
 - 1.5 Godkjenning av innkalling
 - 1.6 Godkjenning av saksliste
- 2 Godkjenning av årsregnskap 2024
- 3 Årsmelding 2024
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Andre saker
 - 5.1 Forslag fra Hangård
 - 5.2 Styret foreslår tillegg i husordensregler: Paviljong/hagetelt tillates ikke
 - 5.3 Styret foreslår tillegg i husordensregler: Trampoliner tillates ikke
 - 5.4 Endringer i husordensreglene
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av leder
 - 6.2 Valg av to medlemmer til styret
 - 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
 - 6.4 Valg av flaggkomite
 - 6.5 Valg av velferdskomite
 - 6.6 Valg av valgkomite
- 6.7 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Vedlegg: Årsberetning

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er innvilg og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på 330.000,- gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 330.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Hangård

Forslag til årsmøte, Foreslår nå at det blåses liv den gamle regelen om at det ikke skal henge noe utenfor balkongen, vi i Bjørka opplever nå ett økende bruk av bannere og flagg som henger oppe døgnet rundt hele året,har også opplevd flagging med norsk flagg i flere døgn noe som er regulert med Norsk lov.Foreslår derfor at bannere og flagg som det er så behov for å bruke henges opp på stang festet til treveggen inne på balkongen og ikke i branntrapp og lignende som det var i 36 b en lengere periode, tror det er greit at det kommer noen retningslinjer nå for det blir helt fritt fram. MVH Reidar Hangård 36b

Forslag til vedtak: Foreslår nå at det blåses liv den gamle regelen om at det ikke skal henge noe utenfor balkongen, vi i Bjørka opplever nå ett økende bruk av bannere og flagg som henger oppe døgnet rundt hele året,har også opplevd flagging med norsk flagg i flere døgn noe som er regulert med Norsk lov.Foreslår derfor at bannere og flagg som det er så behov for å bruke henges opp på stang festet til treveggen inne på balkongen og ikke i branntrapp og lignende som det var i 36 b en lengere periode, tror det er greit at det kommer noen retningslinjer nå for det blir helt fritt fram.

Styrets innstilling: Forslaget avvises

5.2 Styret foreslår tillegg i husordensregler: Paviljong/hagetelt tillates ikke

Styret foreslår tillegg i husordensregler: Paviljong/hagetelt tillates ikke på permanent basis i borettslaget. Grunnlag er krav til vedlikehold og sikkerhetsoppfølging der styret og borettslaget er HMS-ansvarlig da dette står på borettslagets grunn.

Forslag til vedtak: Paviljong/hagetelt tillates ikke i borettslaget, og husordensregler oppdateres.

Styrets innstilling: Godkjennes

5.3 Styret foreslår tillegg i husordensregler:Trampoliner tillates ikke

Trampoliner tillates ikke i borettslaget. Grunnlag er krav til vedlikehold og sikkerhetsoppfølging der styret og borettslaget er HMS-ansvarlig da dette står på borettslagets grunn.

Forslag til vedtak: Trampoliner tillates ikke i borettslaget, og husordensregler oppdateres.

Styrets innstilling: Godkjennes

5.4 Endringer i husordensreglene

Punkt 1.: Navneskilt:

Fjerne setningen "og ringetabla.", og legge til setningen: "Navn på ringetabla blir endret av styret, ta kontakt ved feil/ endringer."

Punkt 5.: Inngangsdører, dører til kjellerrom, søppeleom, boder og vaskeri skal alltid være låst.

Slette ordet "søppeleom" (fjernes da borettslaget ikke lenger har søppeleom).

Punkt 8.: Husholdningsavfall:

Avsnittet slettes i sin helhet og erstattes med ny tekst: "Husholdningsavfall skal kildesorteres, emballeres og legges i anviste beholdere/ containere. Posene skal knyttes godt igjen, og innkastlue lukkes etter bruk."

Punkt 7.: under "Regler for bruk av vaskeriet" - Påfylling av vaskekort:

Søyfe punktet vedrørende påfylling av vaskerikort (under "Regler for bruk av vaskeriet"). Dette er lenger ikke i bruk og behøver derfor ikke å stå der.

Reviderte husordensregler følger vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak: Reviderte husordensregler inkludert endringer vedlagt godkjennes.

Side 3 av 28

Side 4 av 28

Årsregnskap 2024 Bjørka Borettslag

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sten Egil Holen (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Carolina Andrea Marin Faundez (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Carsten Schuerhoff (2024-2026)

Styremedlem, Anette Kleffegård (2024-2026)

Styremedlem, Eirik Esbensen (2023-2025) - på valg

Varamedlem, Roy Atle Kirkeby (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Anette Ståhl Terjesen (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder i borettslaget for perioden 2025-2027.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Øystein Dyvik Eide

Styrets innstilling: Godkjennes

6.2 Valg av to medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2027.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Roy Kirkeby og Eirik Esbensen

Styrets innstilling: Godkjennes

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for perioden 2025-2026.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling: Anette Ståhl Terjesen og Vanessa Asai

Styrets innstilling: Godkjennes

6.4 Valg av flaggkomite

6.5 Valg av velferdskomite

6.6 Valg av valgkomite

Velges på generalforsamling

6.7 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Forslag til vedtak: Styret velger

Disponible midler		
	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 232 562	23 380 760
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 492 247	-19 002 544
Tilbakeføring av avskrivning	13 846	17 046
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-960 726	1 914 379
Endringer i andre langsiktige poster	102 044	-77 079
B. Årets endring disponible midler	-2 337 284	-17 148 198
C. Disponible midler	3 895 278	6 232 562
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 866 140	7 018 785
Kortsiktig gjeld	-970 862	-794 223
C. Disponible midler	3 895 278	6 232 562

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Side 5 av 28

Side 6 av 28

Vedlegg: Årsberetning

Resultatregnskap 2024 Bjørka Borettslag					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTÉKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	14 252 808	13 326 350	14 129 432	14 459 024
Leie forretningslokaler	1	16 752	15 032	10 000	15 000
Sum leieinntekt		14 269 560	13 341 382	14 139 432	14 474 024
Annen inntekt					
Tilskudd		0	1 194 000	0	0
Andel av driftsinntekt i sameie	2	0	50 733	0	0
Diverse inntekt	3	28 928	48 888	45 000	30 500
Sum annen inntekt		28 928	1 293 621	45 000	30 500
Sum inntekt		14 298 488	14 635 003	14 184 432	14 504 524
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	46 530	46 530	46 530	47 000
Styrehonorar	4	330 000	330 000	330 000	330 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	13 646	17 046	0	0
Driftskostnad					
Energi/kostnad		853 410	886 770	965 000	914 000
Kostnad elend/om/lokale	6	1 570 544	1 150 905	1 192 000	1 349 920
Kommunale avgifter/renovasjon		2 100 703	1 789 778	2 093 000	2 500 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	45 227	41 487	23 000	47 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	51 389	10 560	62 000	43 000
Reparasjon og vedlikehold	9	5 280 485	24 807 356	4 090 004	1 965 000
Revisjonshonorar		12 769	12 195	13 000	13 000
Formidlings/leier/honorar		345 090	327 410	344 000	338 000
Andre honorar	10	43 927	38 855	50 000	550 000
Kontorkostnad		561	9 818	11 000	3 000
TV/bredbånd		826 129	788 754	827 000	848 000
Kostnad trans.midt/arb.maask/utstyr		7 875	10 851	15 000	8 000
Salg og reklamekostnad		1 563	1 563	0	0
Kontingent og gaver		56 500	57 800	50 000	56 000
Forsikring		512 631	523 274	514 000	610 000
Eiendomskatt		0	0	1 000	0
Andre kostnader	11	55 032	101 389	26 000	30 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	138 780	0	0	0
Sum kostnad		12 292 790	30 962 341	10 662 534	9 671 920
Driftsresultat		2 005 697	-16 317 337	3 531 898	4 832 604
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		214 546	359 130	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	36 736	26 346	0	0
Renteekostnad		3 749 227	3 070 682	3 457 449	3 705 111
Netto finansposter		3 497 945	2 685 206	3 457 449	3 705 111
Årsresultat		-1 492 247	-19 002 544	74 449	1 127 493

Balanse 2024 Bjørka Borettslag			
	Note	2024	2023
EIEDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	680 450	680 450
Bygninger	5	28 828 858	28 828 858
Andre fellesanlegg	5	44 437	44 437
Andeler anleggsmidler i sameie		2 848 026	2 950 070
Andre driftsmidler	5	1 449 833	1 463 478
Sum anleggsmidler		33 851 604	33 967 293
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restans felleskostnader		52 888	61 761
Kundefordringer		0	450
Forsikringsbetalt kostnader		955 101	910 239
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 858 151	6 044 335
Sum omløpsmidler		4 866 140	7 016 785
SUM EIEDELER		38 717 744	40 984 079

Resultatregnskap 2024 Bjørka Borettslag					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Overført til fra annen egenkapital					
SUM OVERFØRINGER		-1 492 247	-19 002 544	0	0
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Andelskapital		16 600	16 600		
Sum innskutt egenkapital		16 600	16 600		
Opplyst egenkapital					
Annen egenkapital		-37 455 366	-35 963 119		
Sum opplyst egenkapital		-37 455 366	-35 963 119		
Sum egenkapital	12	-37 438 766	-35 946 519		
Gjeld					
Langsiktig gjeld					
Pantlegjeld	13	67 132 348	68 093 074		
Borettsinnskudd		8 053 300	8 053 300		
Sum langsiktig gjeld		75 185 648	76 146 374		
Kortsiktig gjeld					
Forsikringsbetalt felleskostnad		14 242	20 569		
Levansdregjeld		865 902	692 299		
Pålypne renter		20 360	29 662		
Annen kortsiktig gjeld		50 358	41 693		
Sum kortsiktig gjeld		970 862	784 223		
Sum gjeld		76 156 510	76 930 598		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 717 744	40 984 079		
Pantstillelser	14	75 185 648	76 146 374		
Sted: _____	Dato: _____				

Balanse 2024 Bjørka Borettslag			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		16 600	16 600
Sum innskutt egenkapital		16 600	16 600
Opplyst egenkapital			
Annen egenkapital		-37 455 366	-35 963 119
Sum opplyst egenkapital		-37 455 366	-35 963 119
Sum egenkapital	12	-37 438 766	-35 946 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantlegjeld	13	67 132 348	68 093 074
Borettsinnskudd		8 053 300	8 053 300
Sum langsiktig gjeld		75 185 648	76 146 374
Kortsiktig gjeld			
Forsikringsbetalt felleskostnad		14 242	20 569
Levansdregjeld		865 902	692 299
Pålypne renter		20 360	29 662
Annen kortsiktig gjeld		50 358	41 693
Sum kortsiktig gjeld		970 862	784 223
Sum gjeld		76 156 510	76 930 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 717 744	40 984 079
Pantstillelser	14	75 185 648	76 146 374
Sted: _____	Dato: _____		
Sten Egil Holen Styreleder			
Eirik Esbensen Styremedlem			
Anette Kleffeldgård Styremedlem			
Carolina Andrea Marin Faundez Styremedlem			
Carsten Schuerhoff Styremedlem			

Vedlegg: Årsberetning

Noter årsregnskap 2024 Bjørka Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapspraksis og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omlopsmidler og korttidslig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Korttidslig 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.

Fordringer

Kursfordringer 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000. Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives i løpet av driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av vare/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

Skattebækk

Ved lønnskorting overføres skattebækk til en felles skattebækkkonto i Usbi.

Noter årsregnskap 2024 Bjørka Borettslag

Note 5 - Varige driftsmidler

	Betalingsløsning Nayax	Lekeplass	Avfallsbrønner	Tomter	Elendom	Boligeiendomme inkl tomt	Callingsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01:	102 000	44 437	1 440 735	680 450	28 828 858		204 688
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	102 000	44 437	1 440 735	680 450	28 828 858		204 688
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	102 000	0	0	0	0	0	195 590
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	44 437	1 440 735	680 450	28 828 858		9 098
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	0	13 646
Anskaffelseskost :	2016	2019	2019	1975	1975		2010
Antall levetid i år :	5						15

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring. Polisnr: SP586834

EIENDOM - TOMT

Boligtomt inkludert sameieandel kjøpt av Oslo kommune i 1986.

EIENDOM - BOLIGBYGG

Boligeiendom viser til opprinnelig kostpris for boligbygg oppført i 1976.

EIENDOM - FELLESANLEGG

Andel anleggsmidler og eiendom i Sameiet Asken/Bjørka og Lindeberg Servicesentral. Se fordeling vedlagt sameieregnskapene lenger bak i heftet.

OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

Boligsekskapet består av 166 andeler. Tomtens areal er 15.593,30 km. G.nr.: 113 B.nr.: 34 og 35 i Oslo Kommune. Byggeår: 1976.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	622 069	569 944
6340 Heisalarm	25 397	23 607
6360 Renhold soppelbrønner	73 306	65 633
6361 Fast renhold	198 673	179 400
6362 Skadedyrstryddelse	25 427	24 544
6364 Matleie	28 830	28 200
6390 Andre driftskostnader	5 117	0
6391 Snømåking/streifing	177 739	49 484
6392 Containertelefoning	210 324	210 093
6393 Blomsterjord, klipping av gress/hakk	203 463	0
Sum	1 570 544	1 150 905

Noter årsregnskap 2024 Bjørka Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	8 913 148	8 498 202
3614 Brenselsinntekter	407 058	407 058
3617 Vasketillegg	229 680	229 680
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 725 171	3 018 481
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	977 751	1 172 929
3605 Leie fellesrom	16 752	15 032
Sum	14 269 560	13 341 382

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	0	50 733
6394 Netto underskudd driftssameie	138 780	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	36 736	26 346
Sum	-102 044	77 079

Borettslaget eier 56 % i Sameiet Asken/Bjørka parkeringsanlegg. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garassameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent.

Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	28 928	48 888
Sum	28 928	48 888

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	46 530	46 530
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	330 000	330 000
Sum	376 530	376 530

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Noter årsregnskap 2024 Bjørka Borettslag

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	2 250	0
6420 Lisenser Bævar HMS/vedlikehold, hjemmeside, E-post	29 425	27 415
6480 Leie Nayax betalingsystem	13 953	14 072
Sum	45 227	41 487

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	999	0
6550 Reparasjoner, tjener, skringer o.l.	3 999	619
6551 Nøkler, låser, navneskilt, postkasser o.l.	27 600	9 016
6552 Driftsmateriell	19 191	925
Sum	61 389	10 560

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	490 315	23 074 315
6602 Vedlikehold VVS	862 041	655 710
6603 Vedlikehold elektro	192 647	63 668
6605 Vedlikehold fellesanlegg	44 500	40 518
6610 Andre vaktmestertjenester	45 800	12 973
6611 Vedlikehold heiser	77 439	411 860
6613 Vedlikehold garantianlegg/lekeplasser/uteområde	775 489	0
6616 Vedlikehold vaskeri	76 909	16 129
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	83 222	72 618
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	2 403 220	60 693
6630 Egenandel forsikring	25 000	30 000
6641 Malerarbeid	0	142 308
6642 Snøkerarbeid	6 325	7 367
6643 Glassarbeid/Vindu	0	27 914
6644 Fasade/balkonger	45 330	0
6645 Taklikkenslagerarbeid	0	7 656
6646 Mur, betong og grunnarbeid	32 063	0
6648 Vedlikehold dører og porter	5 792	32 621
6663 Vedlikehold ventilasjon	114 394	151 007
Sum	5 280 485	24 807 356

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester foreningsfører	35 052	38 305
6720 Juridisk honorar	8 875	0
6730 Teknisk honorar	0	550
Sum	43 927	38 855

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggstjenester fra Usbi: Godkjenning andelseiere og bruksoverlating, innkallelser generalforsamling og utsending av varselbrev ved husleiekjøring.

Vedlegg: Årsberetning

Noter årsregnskap 2024 Bjørka Borettslag

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7717 Aktivitetstilskudd	7 500	0
7718 Fellesarrangement	35 453	32 273
7719 Møter, div. styret	6 433	13 786
7720 Generalforsamling/Årsmøte	534	391
7750 Festeavgift/ tomteleie	0	40 216
7770 Betalingskostnader	1 066	1 146
7773 Omkostninger renkrevning	3 971	2 427
7790 Andre kostnader/gebyrer	0	11 150
7795 Husleietap	74	-1
Sum	55 032	101 389

Noter årsregnskap 2024 Bjørka Borettslag

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	16 600	0	16 600
Sum innskutt egenkapital	16 600	0	16 600
Oppløst egenkapital			
Årets resultat	-35 963 119	-1 492 247	-37 455 366
Sum oppløst egenkapital	-35 963 119	-1 492 247	-37 455 366
Sum egenkapital	-35 946 519	-1 492 247	-37 438 766

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseferte verdi er lavere enn balanseferte verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsskassen er vurdert til å være høyere enn den balanseferte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

87 Bjørka Borettslag Org. nr. 950738421

Side 15 av 28

87 Bjørka Borettslag Org. nr. 950738421

Side 16 av 28

Noter årsregnskap 2024 Bjørka Borettslag

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Kostnader ifrom takprosjekt/refinansier lån 16367036234
Lånenummer:	16367036234
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.03.2053
Opprinnelig lånebelap:	68 869 000
Lånesaldo 01.01:	68 093 074
Avdrag i perioden:	960 726
Lånesaldo 31.12:	67 132 348
Saldo 5 år frem i tid:	61 444 320

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367036234	1	591 240	591 240
	10	512 702	5 127 020
	2	498 409	996 818
	4	467 134	1 868 536
	5	466 568	2 332 840
	12	464 446	5 573 352
	65	433 595	28 183 675
	5	391 992	1 959 960
	2	389 304	778 608
	5	381 801	1 909 005
	6	374 161	2 244 966
	11	354 350	3 897 850
	2	326 046	652 092
	15	310 621	4 659 315
	20	303 547	6 070 940
	1	286 141	286 141

Opprinnelig lånebelap fra Handelsbanken er på kr 54 000 000. Lånet er utbetalt i 4 delutbetalinger.

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	67 132 348
Innskuddskapital	8 053 300
Boligselskapets pantsikrede gjeld	75 185 648
Bokført verdi av pantsatt eiendom	28 553 745

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 7 990 100.- Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

87 Bjørka Borettslag Org. nr. 950738421

Side 17 av 28

87 Bjørka Borettslag Org. nr. 950738421

Side 18 av 28

Vedlegg: Årsberetning

Resultat og balanse med noter for Bjørka Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjørka Borettslag		
Styreleder	Sten Egil Holen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Eirik Esbensen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Carolina Andrea Marin Faundez (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Carsten Schuerhoff (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Anette Kleffegård (sign.)	20.02.2025



KPMG AS
Dr. Hanebø gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 89
Internet www.kpmg.no
Enterprise 955 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Bjørka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styrt (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:		Dallas	Elsworth	Mexico	Trondheim
		Alta	Finland	Oslo	Tromsø
		Amsterdam	Helsinki	Sandness	Tyngset
		Bergen	London	Sandness	Ullensaker
		Bodo	Norway	Stavanger	Ålesund
		Drammen	Oslo	Stavanger	

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Statutsutvalgte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforbund

Side 19 av 28

Side 20 av 28



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holthjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 21 av 28

2

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holthjem, Kai
Statsautorisert revisor

På vegne av KPMG AS

Serienummer: no_bankid-9579-5999-4-1668123

IP: 51.174.200.100

2025-02-26 10:09:24 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via Penneo.com. De signerte datoene er validert ved hjelp av den matematiske halvverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med en kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilleggsnettleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er signert av Penneo A/S. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator: <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 22 av 28

Vedlegg: Årsberetning

Årsmelding 2024 - Bjørka Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sten Egil Holen
Styremedlem, Carolina Andrea Marin Faundez
Styremedlem, Carsten Schuerhoff
Styremedlem, Anette Kjellevgård
Styremedlem, Eirik Esbensen
Varamedlem, Roy Atle Kirkeby
Varamedlem, Anette Ståhl Terjesen

Styret i Bjørka Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Bjørka Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Bjørka Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950738421

Bjørka Borettslag består av 166 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Uslb.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Bjørka Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586834. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat inno/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Bjørka Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Lekeplasskontroll der det fremkommer avvik. Utbedring er bestilt og vil bli utbedret så fort det lar seg gjøre.
- Legionella-kontroll.
- Kontroll av el. anlegg.
- Årlig kontroll av heiser.

Side 23 av 28

HUSORDENSREGLER FOR BJØRKA BORETTSLAG

Siste gang endret 4. april 2024.

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at det skjenner andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene er hjemlet i borettslagets vedtekter. Ved gjentatte eller alvorlige brudd på de alminnelige husordensreglene vil styret begynne en prosess som kan medføre pålegg om salg av andelen.

1. Navneskilt

Det er andelseiers plikt å besørge standard navneskilt på postkasser **og ringetablå**. Skilt fås ved henvendelse til våkmeister. Navn på ringetablå blir endret av styret, ta kontakt ved feil/ endringer. **(det i rødt slettes), (det i blått foreslås).**

2. Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 06.00. Dette gjelder også for fellesrommet. Ved spesielle begivenheter og hvis naboer er varslet på forhånd, skal det være ro i leiligheten etter kl. 01.00. Det er kun tillatt med musikkovels, banking, bruk av slagdrill eller andre støyende arbeidsmaskiner på hverdager mellom 08.00 og 20.00, lørdager mellom 08.00 og 17.00. På søndager og helligdager (1.mai, 17.mai og andre «røde dager» i kalenderen) er dette ikke tillatt.

3. Ballspill

Alle former for ballspill inne i borettslaget er forbudt.

4. Hærverk, trusler og sjikane

Alle former for hærverk samt vold, trusler og sjikane mot tilfatsvalgte og andre beboere eller gjester i borettslaget tolereres ikke. Slik atferd anses som brudd på borettslagets husordensregler og skal meddeles styret. Slik opptreden kan medføre krav om salg av leiligheten.

5. Inngangsdører, dører til kjellerrom, soppelrom, boder og vaskeri skal alltid være låst. Slettes da vi ikke har soppelrom.

6. Trappeoppganger

Inngangsparti og trappeoppgangene skal være fri for private eiendeler.

7. Opphold i trappeoppganger og kjellerrom

Lek og unødig opphold i trappeoppganger, vaskeri og kjellerrom er ikke tillatt.

8. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal emballeres og legges i anviste beholdere, containere eller søppelsjakter. Sjøtkluken skal lukkes etter bruk. Søppelsjakter kan kun brukes til tørt søppel som er pakket forsvarlig inn, slik at emballasjen ikke går i stykker under fallet ned i sjakten. **Posene skal knyttes igjen. Avsnittet slettes i sin helhet.** Forslag til ny tekst: Husholdningsavfall skal kildesorteres, emballeres og legges i anviste beholdere/ containere. **Posene skal knyttes godt igjen, og innkastlukke lukkes etter bruk.**

9. Fellesrom og fellesområder

Kun sesongvarer merket med navn, adresse og dato kan oppbevares på anvist plass. Datomerking som er eldre enn ett år anses som umerket. Umerkede sesongvarer kan kastes uten videre varsel. Det er ikke tillatt å plassere møbler og andre gjenstander i fellesrom og/eller kjellerarealer.

10. Vaskeri og torking av klær

Vaskerierne disponeres av beboerne etter turordning. Vaskeriet skal brukes etter styrets bestemmelser. Se eget vedlegg for bruk av vaskeriet og oppslag i vaskeriene. De som ikke overholder disse regler, kan miste retten til å bruke vaskeriet. Torking av tøy på balkong og i hage skal ikke henge høyere enn balkong/gjerdekant.

Styrets arbeid

- Det er blitt avholdt 12 styremøter og behandlet 201 saker.
- Takprosjektet ble ferdigstilt samt fugging av vertikale skjter.
- Vi fikk pålegg fra Oslo vann- og avløpsetaten om å utbedre kloakkledning i 28 rekka. De oppdaget at kloakkledning og overvannsledning var krysset slik at kloakk kom i overvannsledningen. Ledningsnettett går gjennom bygningskroppen i bunn, og det innebar at stuegulvet i 28 a måtte pigges opp.
- Utvendig overvannsledning mellom 30 og 28 måtte utbedres da kum utenfor 28 a ikke tok unna overflatevann. Det var så vidt at vann ikke rant inn i 28 a. Det viste seg at rør var flatklemt mellom kummer og fra kummer. Dette ble utbedret. Asfaltering måtte til og da ble det bestemt at hele stikkveien mellom 30 og 28 asfalteres. Likeledes ble stikkvei mellom 24 og 28 asfaltert.
- Nye dører og ringetablåer er installert i alle blokkene.
- Vedlikehold av grantområder.
- 4 vaskerier har blitt til 2 (32a og 30b), gammelt utstyr har blitt avvirket eller flyttet.
- Utvidet antall ladeplasser på parkeringsplassen.

Vi takker oppgangsansvarlige, valgkomité, flaggkomité, velferdskomité og plantegruppa for iherdig innsats i året som har gått.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

11. Risting av tepper

Risting av tepper, ryer etc. ut fra balkong og vinduer er forbudt.

12. Markiser og blomsterkasser

Markiser tillates montert etter godkjenning fra styret. Andelseier er ansvarlig for at blomsterkasser, fuglebrett og lignende monteres slik at det ikke oppstår skade på bygningen eller at de representerer fare for eller skjenner naboer. Blomsterkasser skal henge innvendig.

13. Parabolantennen

Parabolantenne tillates montert etter godkjenning fra styret. Parabolantennen må ikke plasseres høyere enn balkongkanten eller gjerdekanten på havgjerde. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på fasade/husvegg. Antennen skal ikke skjenne naboeie eller forstyrre signalnett.

14. Varmepumper

Det tillates ikke montering av varmepumper hverken i rekkehus eller i blokker.

15. Grilling

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill i borettslaget, så sant dette ikke er til sjenanse for naboer.

16. Røyking

Røyking på terrasser og balkong forbyr hvis det er til sjenanse for naboer. Hvis andelseier/ leieboer/ styret mottar skriftlig klage, og den ikke etterfølges, er det heretter forbudt med røyking fra denne boenheten.

17. Ventilasjon

Det er ikke tillatt å blokkere utsugningsventiler eller montere avtrekksvifte i forbindelse med ventilasjonssystemet i blokkene. Utsugningsventilen må alltid være åpen. Lufteluker i vindu skal stå åpne. Filteret i lukene skal rengjøres minst to ganger i året.

18. Motorkjøretøyer og motoriserte sparkesykler

Motorkjøretøyer skal plasseres i parkeringshus eller på oppstillingsplasser Det er forbudt å kjøre inn i borettslaget. Unntatt er kjøring av syke eller ved tung transport. Kjøring skal da foregå i gangfart. Det er forbudt å parkere i borettslaget (se utfyllende parkeringsbestemmelser). Det er ikke tillatt å bruke motoriserte sparkesykler i borettslaget.

19. Bilhold

Det er ikke tillatt å skifte dekk, vaske, støvsuge og reparere bil inne i borettslaget.

20. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget under forutsetning av at det blir undertegnet en dyreholderklæring og at borettslagets regler for dyrehold blir overholdt (se egne bestemmelser). En egen dyreholderklæring skal utfylles av andelseier og sendes styret ved styreleder. Dyreholderklæring finner dere på hjemmesiden <http://www.bjorkaborettslag.no> Det er en forutsetning at eventuelle dyr ikke er til sjenanse for naboeie. Hunden skal alltid holdes i bånd. Innekatt betyr at katten ikke skal være ute i borettslaget. Strykkes da det på ett tidl. gen. fors ble vedtatt at utekatt er tillatt.

Regler for dyrehold:

1. Hunden må bare luftes av personer som har full kontroll over dyret.
2. Lufting av hunden må ikke forekomme på noen av borettslagenes eiendommer, så som lekeplasser, sandkasser, plener, Eventyrskogen etc. Balkongen eller hageflekken er heller ikke stedet hvor hunden skal luftes.
3. HUSK: Pose skal alltid tas med når du går ut med hunden.

Side 25 av 28

Side 26 av 28

Vedlegg: Årsberetning

4. Hvis hunden er uheldig og "gjør fra seg" inne på borettslagenes eiendommer, skal dette fjernes med en gang.

5. Hunden må ikke være alene i leiligheten hvis den ikke er opplært til det. En hund som er alene hjemme og hyler og bjeffer, vil ikke bli godtatt. Husk at det er hundeeierne og ikke hunden som skaper hundehatere.

6. Hunden skal ha navneskilt på seg/eventuelt være øremerket.

7. Hundeeiere bes være ekstra nøye ved rengjøring av vaskeri og trappeopp ganger grunnet hundehår.
Når du nå har skaffet deg et nytt "familiemedlem", ønsker vi deg lykke til. Hunden/katten vil bli til stor glede når den blir stelt riktig.

REGLER FOR BRUK AV VASKERIET

1. På tavlen skal det kun henge låser som er inngravert leilighetsnummer og oppgangsnummer. En slik lås skal følge leiligheten. Ny lås med gravering kan en få kjøpt via styret. Andre låser blir tatt ned.

2. Vasketidene er følgende og disse må overholdes:

Mandag t.o.m. fredag:

1. vasketur kl 08.00 – 12.00
2. vasketur kl 12.00 – 15.00
3. vasketur kl 15.00 – 18.00
4. vasketur kl 18.00 – 22.00

Lørdag:

1. vasketur kl 08.00 – 12.00
2. vasketur kl 12.00 – 15.00
3. vasketur kl 15.00 – 18.00

NB: Vasketuren må være tatt i bruk innen i time. Etter denne tid kan vasketuren brukes av en annen beboer tiden ut.

4. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriet uten tilsyn av voksne.

5. Avfallet fjernes av brukeren.

6. Vaskeriet skal rengjøres etter bruk. HUSK SPESIELT LOFILTERET.

7. Det er montert betalingsautomat. **Vaskekort fås kjøpt ved henvendelse til styret. Denne setning strykes da dette ikke lenger er i bruk.**

DØREN TIL VASKERIET SKAL ALLTID LÅSES NÅR EN FORLATER VASKERIET. Merkes det feil på noe i vaskeriet, skal dette meldes fra til styret snarest mulig.

INFORMASJON OM BRANNSIKRING

BRANNTEPPE

1. Heng opp beholder for brannteppe på et lett tilgjengelig sted. Les bruksanvisningen på beholderen nøye.

BRANNSLOKKER

1. Heng opp brannslukkeren på et lett tilgjengelig og sentralt sted. 2. Les bruksanvisningen nøye. 3. Kontroller apparatet jevnlig (1 gang pr år), og snu apparatet opp/ ned et par ganger. 4. Apparatet tømmes på ca 20 sekunder.

RØYK VARSLER

Monter røykvarsler (e) i taket på sentralt sted (minst 1stk pr etasje). 2. Vær obs på at mat os og vanndamp kan utløse falsk alarm. 3. Les bruksanvisningen nøye. 4. Røykvarsleren har batteri med 10 års levetid (disse skal ikke byttes). 5. Husk å aktivere røykvarsleren (on / off) etter montering. 6. Test røykvarsleren i gang pr måned.

10 GODE RÅD

1. Ikke forlåt komfyren under bruk (tørkekoking er en av de vanligste årsakene til brann).
2. Stå alltid av vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin om natten og når du forlater boligen, trekk ut støpsel på kaffetrakter, vaffeljern, strykejern og lignende.
3. Rens gjør lofilteret i tørketrommelen etter bruk.
4. Ovner må aldri tildekkes.
5. Vifteovn og løse lamper må aldri brukes i barnerom eller rom med husdyr.
6. Bensin, lynol, redsprit og lignende er væsker som er svært brannfarlige. Oppbevar / kast disse i egnede beholdere.
7. Husk at filler som er brukt til olje, maling, lakk eller andre oljeprodukter kan selvantenne. 8. Ikke bruk levende lys uten tilsyn, vær obs på mansjetter og dekorasjoner.
9. Bruk kun godkjent el-utstyr.
10. Lukk dører og vinduer ved brann. Hvis lufttilførselen stopper, kan ilden bli kvalt. Ved brann er det viktig at alle som oppholder seg i boligen kommer ut. Snakk derfor om hvordan dere skal opptre ved brann, og hvordan dere skal varsle de andre og sikre at ingen blir igjen inne i boligen.

Side 27 av 28

Side 28 av 28

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
ZZ 95 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Vedlegg: Vedtekter

Vedtekter

Bjørka borettslag org nr 950 738 421

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 2. september 1975 med senere endringer, senest den 12. mai 2020

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbi som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) **Langtidsutleie:** Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) **Korttidsutleie:** Andelseier kan nå overlate bruken av hele boligen til andre i opp til 30 dager i løpet av året.

(3) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienittet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienittet, går den med lengst ansienittet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskapp fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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.

Vedlegg: Vedtekter

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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 uønsket ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre eller fire andre medlemmer og med en til tre varamedlemmer.

(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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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 forretningsfører 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 vedtaksfært 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 laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr 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, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg: HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR BJØRKA BORETTLAG

Siste gang endret 5. april 2022.

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at det skjenker andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene er hjemlet i borettslagets vedtekter. Ved gjentatte eller alvorlige brudd på de alminnelige husordensreglene vil styret begynne en prosess som kan medføre pålegg om salg av andelen.

1. Navneskilt

Det er andelseiers plikt å besørge standard navneskilt på postkasser og ringetabla. Skilt fås ved henvendelse Bygårdsservice AS post@bygardservice.no

2. Ro i leiligheten

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 06.00. Dette gjelder også for fellesrommet! Ved spesielle begivenheter og hvis naboer er varslet på forhånd, skal det være ro i leiligheten etter kl. 01.00. Det er kun tillatt med musikkavelsere, banking, bruk av slagdrill eller andre støyende arbeidsmaskiner på hverdager mellom 08.00 og 20.00, lørdager mellom 08.00 og 17.00. På søndager og helligdager (1.mai, 17.mai og andre «røde dager» i kalenderen) er dette ikke tillatt

3. Ballspill

Alle former for ballspill inne i borettslaget er forbudt.

4. Hærverk, trusler og sjikane

Alle former for hærverk samt vold, trusler og sjikane mot tilitsvalgte og andre beboere eller gjester i borettslaget tolereres ikke. Slik atferd anses som brudd på borettslagets husordensregler og skal meddeles styret. Slik opptreden kan og medføre krav om salg av leiligheten.

5. Inngangsdører, dører til kjellerrom, søppelrom, boder og vaskeri skal alltid være låst.

6. Trappeoppganger

Inngangsparti og trappeoppgangene skal være fri for private eiendeler.

7. Opphold i trappeoppganger og kjellerrom

Lek og unødig opphold i trappeoppganger, vaskeri og kjellerrom er ikke tillatt.

8. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal emballeres og legges i anviste beholdere, containere eller søppelsjakter. Sjaktiluken skal lukkes etter bruk. Søppelsjakter kan kun brukes til tørt søppel som er pakket forsvarlig inn, slik at emballasjen ikke går i stykker under fallet ned i sjakten. Posene skal knyes igjen.

åpen. Lufteluker i vindu skal stå åpne. Filteret i lukene skal rengjøres minst to ganger i året

18. Motorkjøretøyer og motoriserte sparkesykler

Motorkjøretøyer skal plasseres i parkeringshus eller på oppstillingsplasser. Det er forbudt å kjøre inn i borettslaget. Unntatt er kjøring av syke eller ved tung transport. Kjøring skal da foregå i gangfart. Det er forbudt å parkere i borettslaget (se utfyllende parkeringsbestemmelser).

Det er ikke tillatt å bruke motoriserte sparkesykler i borettslaget.

19. Bilhold

Det er ikke tillatt å skifte dekk, vaske, støvsuge og reparere bil inne i borettslaget.

20. Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget under forutsetning av at det blir undertegnet en dyreholdserklæring og at borettslagets regler for dyrehold blir overholdt (se egne bestemmelser). En egen dyreholdserklæring skal utfylles av andelseier og sendes styret ved styreleder. Dyreholdserklæring finner dere på hjemmesiden www.bjorkaborettslag.no. Det er en forutsetning at eventuelle dyr ikke er til sjanse for naboene. Hunden skal alltid holdes i bånd.

9. Fellesrom og fellesområder

Kun sesongvarer merket med navn, adresse og dato kan oppbevares på anvisst plass. Datomerking som er eldre enn ett år anses som umerket. Umerkede sesongvarer kan kastes uten videre varsel.

Det er ikke tillatt å plassere møbler og andre gjenstander i fellesrom og/eller kjellerarealer.

10. Vaskeri og tørking av klær

Vaskeriene disponeres av beboerne etter turordning. Vaskeriet skal brukes etter styrets bestemmelser. Se eget vedlegg for bruk av vaskeriet og oppslag i vaskeriene. De som ikke overholder disse regler, kan miste retten til å bruke vaskeriet. Tørking av tøy på balkong og i hage skal ikke henge høyere enn balkong/gjerdekant.

11. Risting av tepper

Risting av tepper, ryer etc. ut fra balkong og vinduer er forbudt.

12. Markiser og blomsterkasser

Markiser tillates montert etter godkjenning fra styret. Andelseier er ansvarlig for at blomsterkasser, fuglebrett og lignende monteres slik at det ikke oppstår skade på bygningen eller at de representerer fare for eller skjenker naboer. Blomsterkasser skal henge innvendig.

13. Parabolantenn

Parabolantenne tillates montert etter godkjenning fra styret. Parabolantennen må ikke plasseres høyere enn balkongkanten eller gjerdekanten på havegjerdet. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på fasade/husvegg. Antennen skal ikke skjenke naboene eller forstyrre signalnettet.

14. Varmepumper

Det tillates ikke montering av varmepumper hverken i rekkehus eller i blokker.

15. Grilling

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill i borettslaget, så sant dette ikke er til sjanse for naboer.

16. Røyking

Røyking på terrasser og balkong forbyes hvis det er til sjanse for naboer. Hvis andelseier/leieboer/styret mottar skriftlig klage, og den ikke etterfølges, er det heretter forbudt med røyking fra denne boenheten.

17. Ventilasjon

Det er ikke tillatt å blokkere utsugningsventiler eller montere avtrekksvifte i forbindelse med ventilasjonssystemet i blokkene. Utsugningsventilen må alltid være

REGLER FOR BRUK AV VASKERIET

1. På tavlen skal det kun henge låser som er inngravert leilighetsnummer og oppgangsnummer. En slik lås skal følge leiligheten. Ny lås med gravering kan en få kjøpt via styret. Andre låser blir tatt ned.

2. Vasketidene er følgende og disse må overholdes:

mandag t.o.m. fredag:

1. vasketur kl 08.00 – 12.00
2. vasketur kl 12.00 – 15.00
3. vasketur kl 15.00 – 18.00
4. vasketur kl 18.00 – 22.00

lørdag:

1. vasketur kl 08.00 – 12.00
2. vasketur kl 12.00 – 15.00
3. vasketur kl 15.00 – 18.00

3. Vasketuren må være tatt i bruk innen i time. Etter denne tid kan vasketuren brukes av en annen beboer tiden ut.

4. Barn skal ikke oppholde seg i vaskeriet uten tilsyn av voksne.

5. Avfallet fjernes av brukeren.

6. Vaskeriet skal rengjøres etter bruk. HUSK SPESIELT LOFILTERET.

7. Det er montert betalingsautomater. Vaskekort fås kjøpt ved henvendelse til styret.

DØREN TIL VASKERIET SKAL ALLTID LÅSES NÅR EN FORLATER VASKERIET. Merkes det feil på noe i vaskeriet, skal dette meldes fra til styret snarest mulig.

Vedlegg: HUSORDENSREGLER

REGLER FOR DYREHOLD

1. Hunden må bare luftes av personer som har full kontroll over dyret.

2. Lufting av hunden må ikke forekomme på noen av borettslagenes eiendommer, så som lekeplasser, sandkasser, plener, Eventyrskogen etc. Balkongen eller hagelekken er heller ikke stedet hvor hunden skal luftes.

HUSK: Pose skal alltid tas med når du går ut med hunden.

Hvis hunden er uheldig og "gjør fra seg" inne på borettslagenes eiendommer, skal dette fjernes med en gang.

3. Hunden må ikke være alene i leiligheten hvis den ikke er opplært til det. En hund som er alene hjemme og hylar og bjeffer, vil ikke bli godtatt Husk at det er hundeeiere og ikke hunden som skaper hundehatere.

4. Hunden skal ha navneskilt på seg/eventuelt være øremerket.

5. Hundeeiere bes være ekstra nøye ved rengjøring av vaskeri og trappeoppganger grunnet hundehår.

6. Det er kun tillatt med innkatter i borettslaget.

Når du nå har skaffet deg et nytt "familie medlem", ønsker vi deg lykke til. Hunden/katten vil bli til stor glede når den blir stelt riktig.

INFORMASJON OM BRANNSIKRING

BRANNTEPPE

1. Heng opp beholder for brannteppe på et lett tilgjengelig sted
Les bruksanvisningen på beholderen nøye

BRANNSLOKKER

1. Heng opp brannslukkeren på et lett tilgjengelig og sentralt sted
2. Les bruksanvisningen nøye
3. Kontroller apparatet jevnlig (1 gang pr år), og snu apparatet opp/ ned et par ganger.
4. Apparatet tømmes på ca 20 sekunder

RØYK VARSLER

1. Monter røykvarsler (e) i taket på sentralt sted (minst 1stk pr etasje)
2. Vær obs på at mat os og vanndamp kan utløse falsk alarm
3. Les bruksanvisningen nøye
4. Røykvarsleren har batteri med 10 års levetid (disse skal ikke byttes)
5. Husk å aktivere røykvarsleren (on / off) etter montering
6. Test røykvarsleren i gang pr måned

10 GODE RÅD

1. Ikke forlat komfyren under bruk (tørkekoking er en av de vanligste årsakene til brann).

2. Slå alltid av vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin om natten og når du forlater boligen, trekk ut støpsel på kaffetrakter, vaffeljern, strykejern og lignende.

3. Ren gjør lofilteret i tørketrommelen etter bruk.

4. Ovner må aldri tildekkes.

5. Vifteovn og løse lamper må aldri brukes i barnerom eller rom med husdyr.

6. Bensin, lynol, rødsprit og lignende er væsker som er svært brannfarlige. Oppbevar / kast disse i egnede beholdere.

7. Husk at filler som er brukt til olje, maling, lakk eller andre oljeprodukter kan selvantenne.

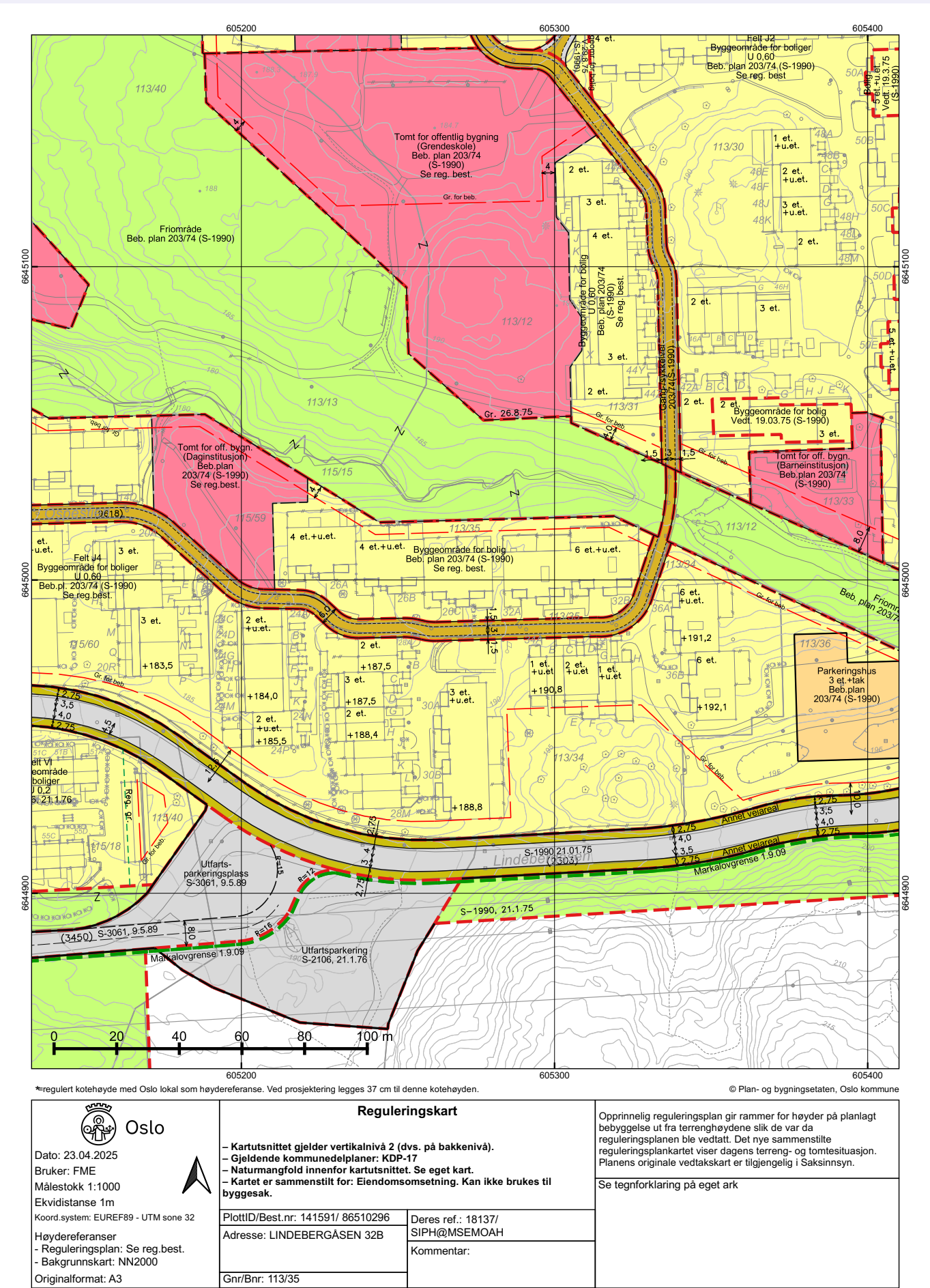
8. Ikke bruk levende lys uten tilsyn, vær obs på mansomsetter og dekorasjoner.

9. Bruk kun godkjent el-utstyr.

10. Lukk dører og vinduer ved brann. Hvis lufttilførselen stopper, kan ilden bli kvalt.

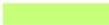
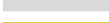
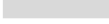
Ved brann er det viktig at alle som oppholder seg i boligen kommer ut. Snakk derfor om hvordan dere skal opptre ved brann, og hvordan dere skal varsle de andre og sikre at ingen blir igjen inne i boligen.

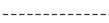
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

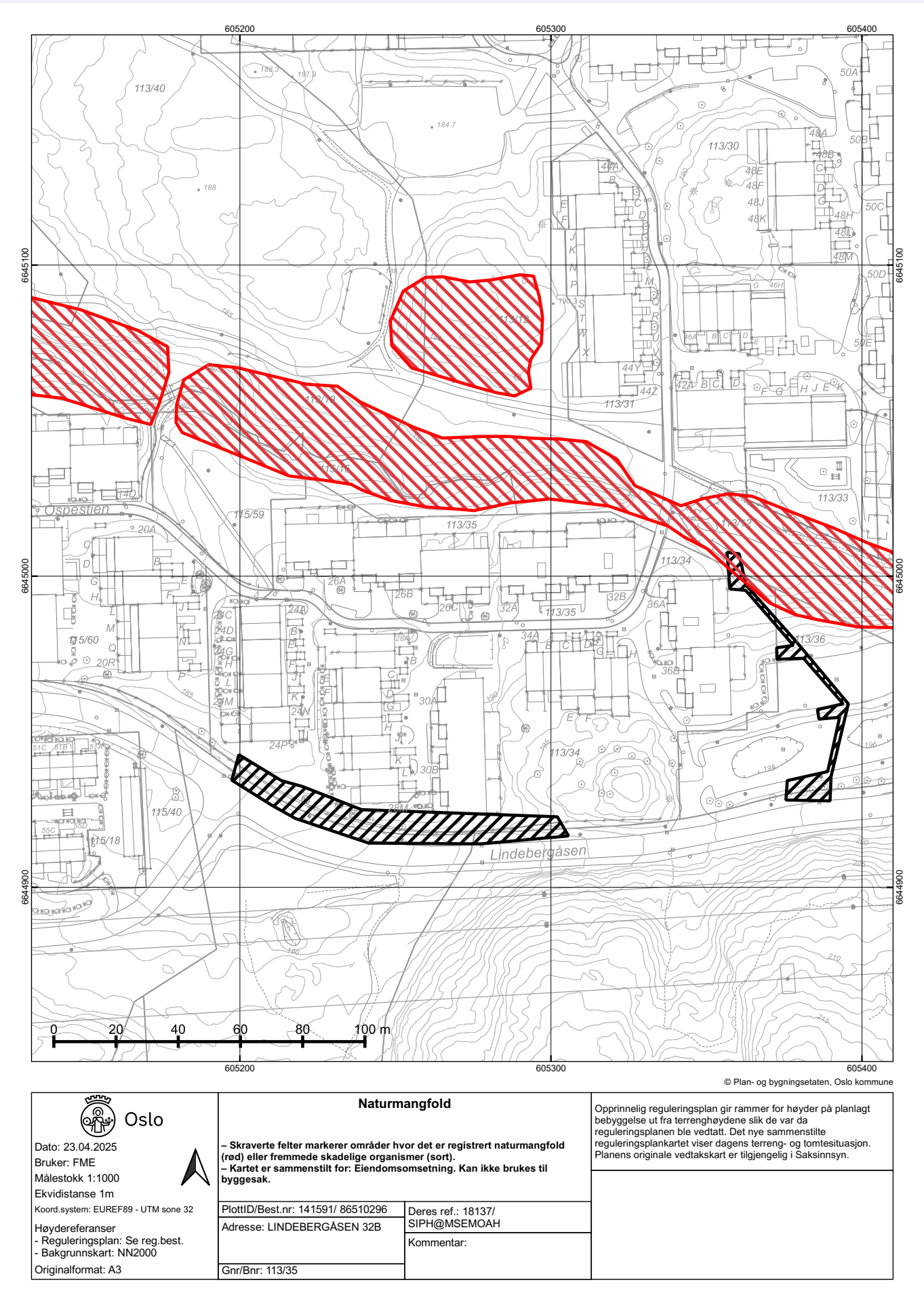
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering

	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

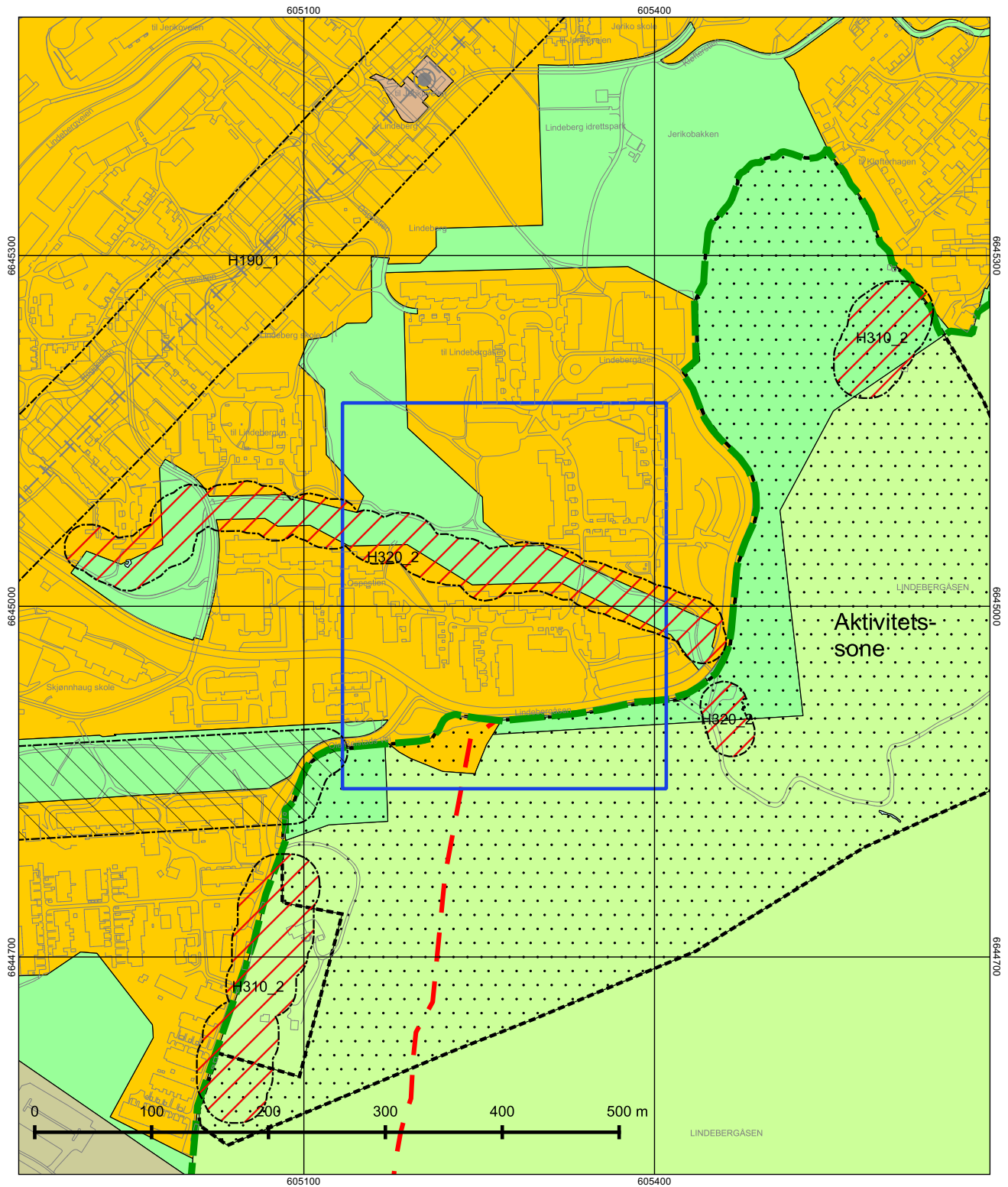
 Plangrense (gammel lov)

	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Markagrense

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 23.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141591/86510296
Deres ref.: 18137/ SIPH@MSEMOAH

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.



Vedlegg: Kommunalinformasjon

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



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 7 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengellås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 3251250017 / Sissel Pham, tlf. 41254001

Lindebergåsen 32B, 1068 Oslo

Andels nr. 28 i Bjørka Borettslag, org.nr. 950738421



Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

