



aktiv.

Lindebergveien 7A, 1069 OSLO

Delikat og attraktiv 2-roms - Nytt bad fra 2023 - Stor terrasse på 20 kvm - Pent kjøkken - V.vann inkl - Nær marka



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 837 112,-
Omkostn.: Kr 9 122,-
Total inkl. omk.: Kr 3 646 234,-
Felleskostn.: Kr 7 035,-
Selger: Alexander Fleischer

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 49/54 kvm
Tomtstr.: 7284 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 113, bnr. 37
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1104240087

Delikat og attraktiv 2-roms - Nytt bad fra 2023 - Stor terrasse på 20 kvm - Nær marka - V.vann inkl

Lindebergveien 7A en pen og attraktiv 2-roms med sydvestvendt markterrasse på ca. 20 kvm med nydelige solforhold. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med delikat påkostet bad rehabilitert i regi av borettslaget i 2023 og et moderne kjøkken.

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Lindeberg, med nærhet til butikker, offentlig kommunikasjon og servicetilbud.

Kort fortalt:

- Varmtvann inkludert i felleskostnader
- Nytt bad fra 2023
- Gjennomgående god standard
- Leiligheten disponerer to boder og matskap i kjeller
- Malte flater i moderne farger
- Kort vei til buss og t-bane
- Mulighet for leie av parkering
- Nytt yttertak i hele borettslaget



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæringsskjema	56
Energiattest	61
Vedtekter	67
Husordensregler	82
Boligopplysninger	84
Reguleringskart	88
Nabolagsprofil	125
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

BRA-e: 5 m² 2 eksterne boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Markterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7284 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet felles tomt med blant annet gress og beplantning.

Beliggenhet

Dine daglige innkjøp kan gjøres ved blant annet Extra, Kiwi Lindeberg. Det er et stort utvalg av kjøpesentre i området som Tveita, Alna, Furuset og Stovner senter, samt

Metro og Triaden på Lørenskog. Du finner også et godt og variert utvalg av butikker og tjenester på Lindeberg og Furuset, med bl.a. matbutikk, apotek,, vinmonopol, lege, tannlege, fysioterapi, frisør, interiør og klær. For den interiørfrelste er det veldig kort vei til Jysk, Bohus og IKEA på Furuset.

Frididsaktiviteter og rekreasjon

Det er gode muligheter for fritidsaktiviteter i nærområdet med bl.a. Lindeberg sportsklubb med kunstgressbane, Nordre Lindeberg besøksgård med dyr og café, rideskole på Alna ridesenter, svømmehall på Furuset og Furuset Forum med is- og håndballhall, samt mange andre lag og foreninger. Jerikobakken ligger kun en liten spasertur fra boligen, og er en alpinbakke som passer bra for barn og unge. Det er i tillegg flotte akemuligheter i området rundt alpinbakken. Nærmeste treningssenter er Fresh fitness på Jeriko. Fresh fitness på Haugerud, SATS på Hellerud, Actic på Furuset og SATS på Kalbakken. Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt, da Lindeberg ligger på grensen til Østmarka som har et stort og variert nett av turveier, sykkelruter og skiløyper inkludert lysløyper. Det er inngang til Østmarka rett ovenfor borettslaget, og det tar ca. 20 minutter å gå til Lutvann som er et yndet sted for naturopplevelser og rekreasjon, sommer som vinter. Det er flotte bademuligheter ved Lutvann, samt fiskemuligheter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Fra Lindebergåsen er det kort vei til offentlig kommunikasjon. Fra Lindeberg T-bane går linje 1 og 2 med mange avganger i timen. Det tar ca. 19 minutter med t-banen til Oslo sentrum. Når det gjelder buss har du valget mellom buss nr. 79 mellom Grorud og Skullerud/Holmlia eller buss nr. 26 mellom Ellingsrudåsen og Bislett, samt nattbuss nr. 2N, fra holdeplass ved Lindeberg sykehjem eller Lindeberg sykehjem. Det er kort vei til Trosterudkrysset der man har buss nr. 300/110 mellom Oslo Bussterminal og Lillestrøm/Ahus, samt flybuss og andre ekspressbusser. Lindebergåsen er blindvei, og området er således ikke utsatt for gjennomgangstrafikk.

Bygningssakkyndig

Marius Haraldsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra

2000. Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Ukjent alder. Balkongdør med glass fra 2000. Normal slitasje. Overbygget uteplass fra stuen med heller, cirka 20m². Belysning og manuell markise er montert. Noen skjeve heller som er naturlig lagt i terrenget. Ikke satt TG grunnet felles areal til laget.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad IU; ikke undersøkt:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Utvendig > Vinduer: Det er påvist andre avvik: Noe slitasje på karmen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Komplet oppussing av bad og rør i hele borettslaget i regi av borettslaget. Arbeid utført av Sans Bygg AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja. Beskrivelse: Hele badet ble fornyet inkludert sluk og tilhørende.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja. Beskrivelse: 0582 Oslo Byggesak: Sans Bygg AS er ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Obos Prosjekt er ansvarlig for uavhengig kontroll av fuktsikring våtrom. Byggesaken kan søkes opp på: <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/> saksinnsyn Det er en byggesak for begge blokker. For å søke opp byggesaken taster du inn adressen der du bor – for eksempel Lindebergveien 3A

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Rør ble byttet i hele borettslaget i forbindelse med våtromsfornyelsen nevnt ovenfor

Arbeid utført av Sans Bygg AS

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

Svar: Ja. Beskrivelse: Det har vært lekkasje i tak i noen av blokkene i borettslaget, men det ble rehabilitert samtidig som våtrommene (høst 2023). Ikke hørt om noen

problemer etter dette. Det har heller ikke vært et problem for denne leiligheten som ligger i første etasje.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse Nye stikk på soverom og stue. Etablering av strøm til utelys samt trekking av jord til dette formålet. Flytting av antennestikk i stue. Arbeid utført av Granrud Elektriske As

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse Rehabilitering av tak. Arbeid utført av Moderno As.

Se vedlagte egenerklæringsskjema.

Innhold

1. Etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer to boder og matskap med kjøling i første etasje

Standard

Entre

Pen og stilfull entre med skoskap. Callinganlegg.

Stue

Lys og åpen stue som er enkel å møblere. Mellom stue og kjøkken er det en hyggelig spiseplass. Det er også god plass til sittegruppe. Fra stuen er det utgang til en fantastisk markterrasse på hele 20 kvm. Her er det god plass til utemøbler. Her får du sol store deler av dagen.

Bad/wc

Meget pent og påkostet bad rehabilitert i regi av borettslaget, ferdigstilt september 2023 med nye membraner, innredninger, overflater og dokumentasjon. Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, hengslede dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Skap er gjenbrukt fra tidligere bad. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Total fornyelse av rør i hele borettslaget ifbm. oppussing av bad i 2023

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med sorte glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap samt ventilator over kokesone. Waterguard. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom

Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er

innredet med et praktisk garderobeskap med speilfronter. Rommet er malt i en behagelig farge som inviterer til ro og trivsel.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Telia tv- og internett - tilknytning. Det er planer om fiber til borettslaget i løpet av vinteren 2024

Parkering

Gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser. Borettslaget er tilknyttet parkeringssameiet Heggen/Pilen.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP586829

Diverse

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

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

Energi Oppvarming

Elektrisk oppvarming i boligen. Felles varmtvann inkludert i felleskostnadene.
Sikringskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Det skal legges inn fiber i 2024 ifølge selger.

Info strømforbruk

Strømforbruk for 2023 var 4115,85 kWh ifølge selger. Forbruk vil variere.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 843 185

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 204 103

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, tv/internett, varmtvann, trappevask, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget.

Felleskostnadene er fordelt slik:

Felleskostnader drift: 2 931

Renter felleslån 4: 2 546

Renter felleslån 2: 152

Renter felleslån 3: 364

Varmtvann: 143

Renter felleslån: 799

Objekt: VASKETILLEGG, 85/47 (98 - 35) 100

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 035

Andel Fellesgjeld

Kr 837 112

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

26.09.2024

Kommentar fellesgjeld

Se "lånebetingelser fellesgjeld" for informasjon om borettslagets lån og estimert økning etter avdragsfrihet.

Andel fellesformue

Kr 204 166

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Pilen Borettslag

Organisasjonsnummer

950739215

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Pilen 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. Pilen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950739215 Pilen Borettslag består av 77 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Forsikring

Pilen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586829. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Pilen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 152052283, EIKA BOLIGKREDITT AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.09.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 26.09.2024: 16 500 015

Andel av saldo: 173 381

Første termin: 30.01.2024

Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 30.07.2034)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029

utgjøre ca kr 2 421,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 152187213, EIKA BOLIGKREDITT AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.09.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 26.09.2024: 3 086 050

Andel av saldo: 32 428

Første termin: 30.01.2024Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 30.10.2029)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029

utgjøre ca kr 6 426,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 152225129, EIKA BOLIGKREDITT AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.09.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 26.09.2024: 7 500 000

Andel av saldo: 78 809

Første termin: 30.01.2024Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 30.12.2033)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029

utgjøre ca kr 1 262,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 42807100798, EIKA BOLIGKREDITT AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 26.09.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 408

Saldo per 26.09.2024: 52 579 000

Andel av saldo: 552 495

Første termin: 30.08.2024Neste avdrag: 30.07.2033 (siste termin 30.08.2058)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.07.2033

utgjøre ca kr 844,00 per måned for denne boligen

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.

Sikringsordning fellesgjeld

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.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget USBL har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Tillatt. Normale regler for båndtvang gjelder også i borettslaget. Bruk hundepose, også om vinteren.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 113, bruksnummer 37 i Oslo kommune. Andelsnr. 15 i Pilen Borettslag med orgnr. 950739215

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/113/37:

29.08.1980 - Dokumentnr: 19763 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Overført fra gnr 115 bnr 74

22.12.1986 - Dokumentnr: 84298 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1999 - Dokumentnr: 41916 - Erklæring/avtale

best.om samme rettigheter og plikter til fellesareal bnr.76.

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1975 - Dokumentnr: 18948 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:113 Bnr:14

29.08.1980 - Dokumentnr: 924392 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 115 BNR 74 OG 84

29.08.1980 - Dokumentnr: 924392 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:115 Bnr:84

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 25.01.1980 og gjelder boligblokk med utvendige boder.
Midlertidig brukstillatelse datert 18.01.2012 og gjelder utskifting av balkonger.
Det foreligger ferdigattest for utskifting av rør og modernisering av bad datert
18.01.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at (beskriv rom) i (beskriv hvor rommet ligger) som er innredet og brukt som (beskriv hva rommet er innredet og brukt som) ikke tilfredsstillende kravene til (beskriv hva som gjør at rommet ikke tilfredsstillende kravene til varig opphold). Rommet er forøvrig angitt som (beskriv hva rommet er angitt som på byggetegningene) på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
25.01.1980.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet bolig, tomt for offentlig bygning, friområde, ihht. S-1990 og S-2106.

Det er ingen pågående plansaker som berører eiendommen.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 800 000 (Prisantydning)

837 112 (Andel av fellesgjeld)

3 637 112 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 882 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 122 (Omkostninger totalt)

16 322 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 122 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 646 234 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 653 434 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 656 234 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 122

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Meglens vederlag er avtalt til 1,2% av salgssum. I tillegg kommer kr 51 000,- og utlegg kr 5 250,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt, skal selger betale påløpte tillegg og utlegg iht. oppdragsavtalen. Alle priser er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

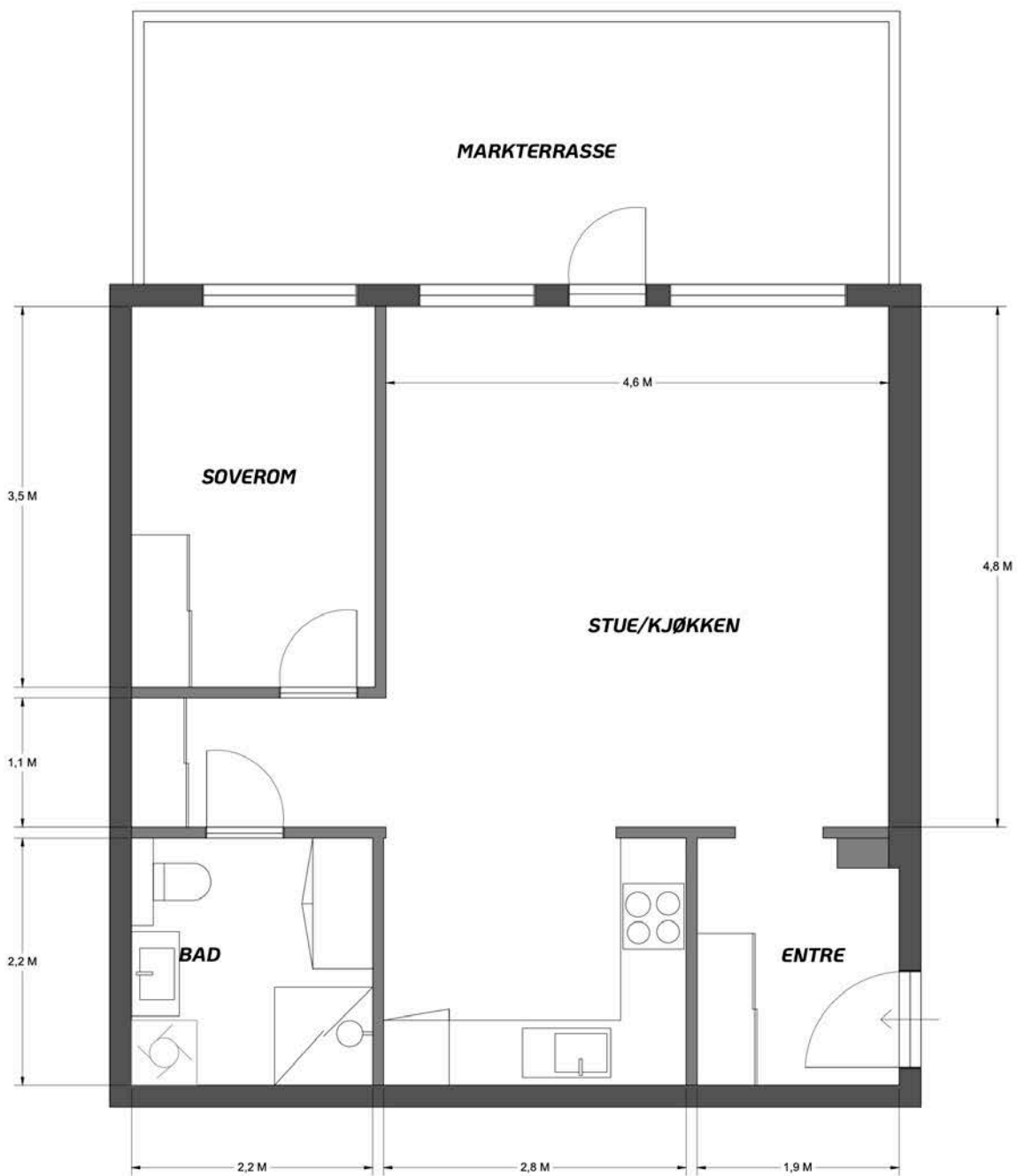
Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

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

Salgsoppgavedato

28.10.2024





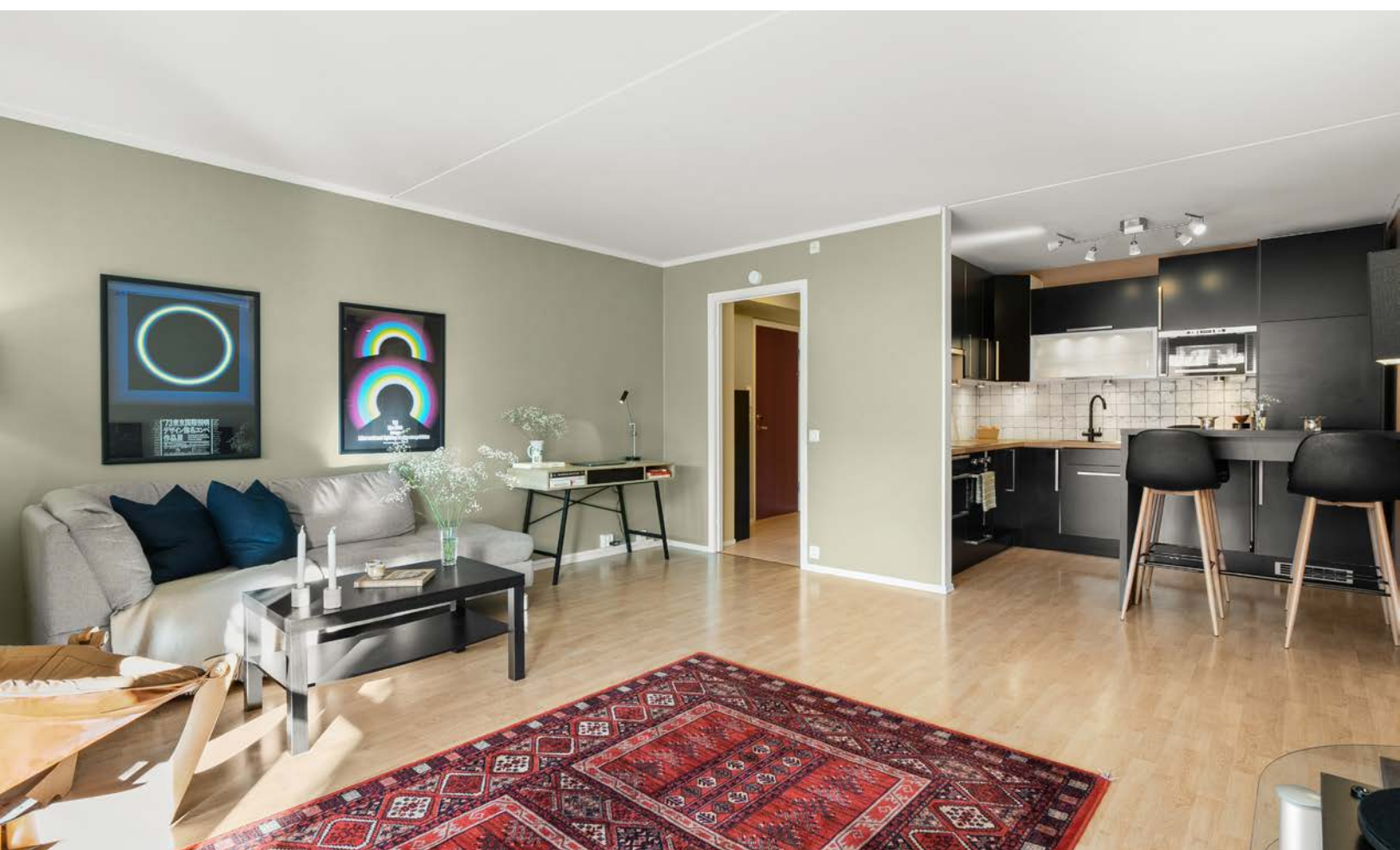
LINDEBERGVEIEN 7A

PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.
 EVT MÅL OG KVVM ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.
 EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR

ILLUSTRERT AV

P - ROM





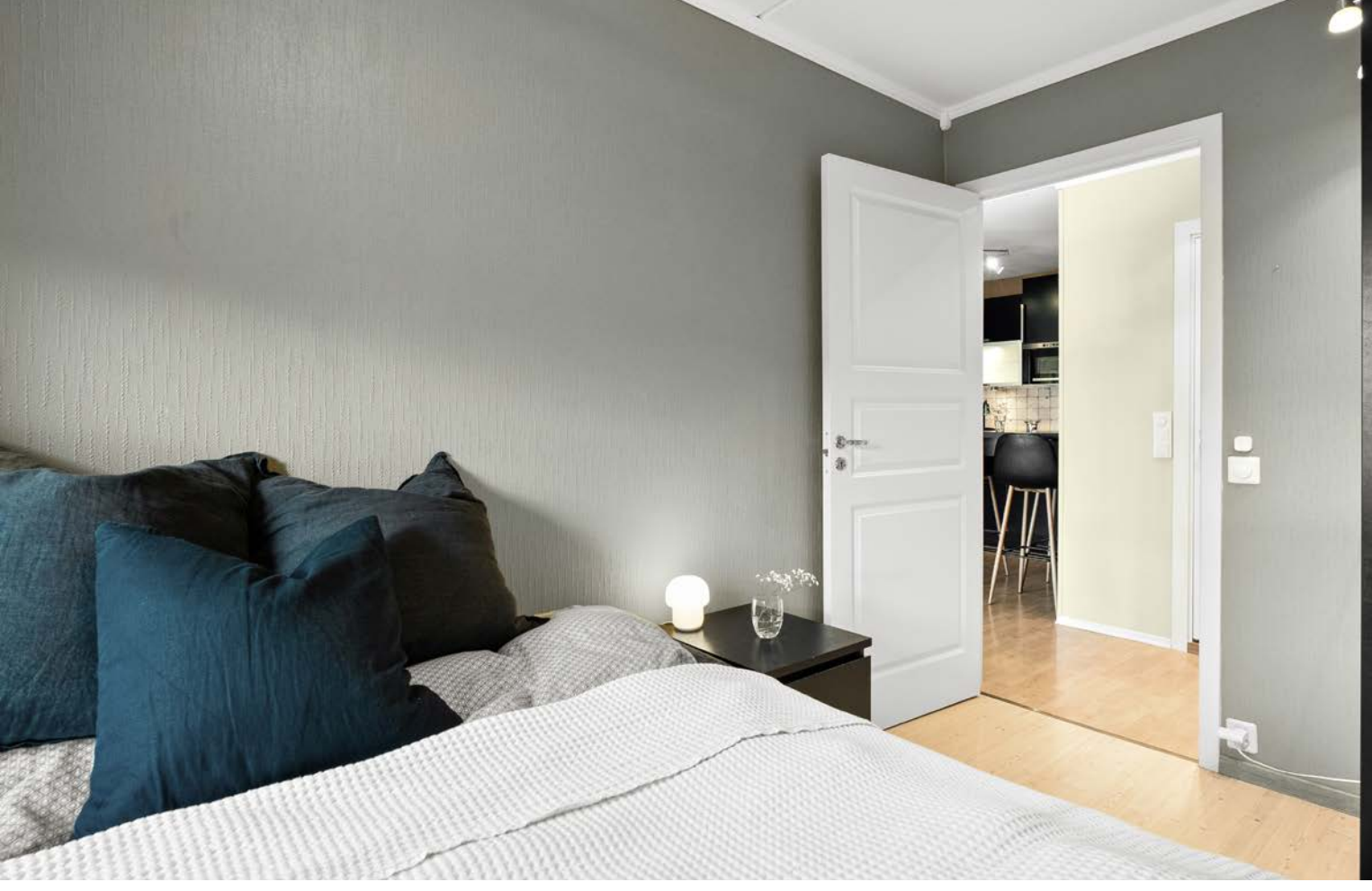






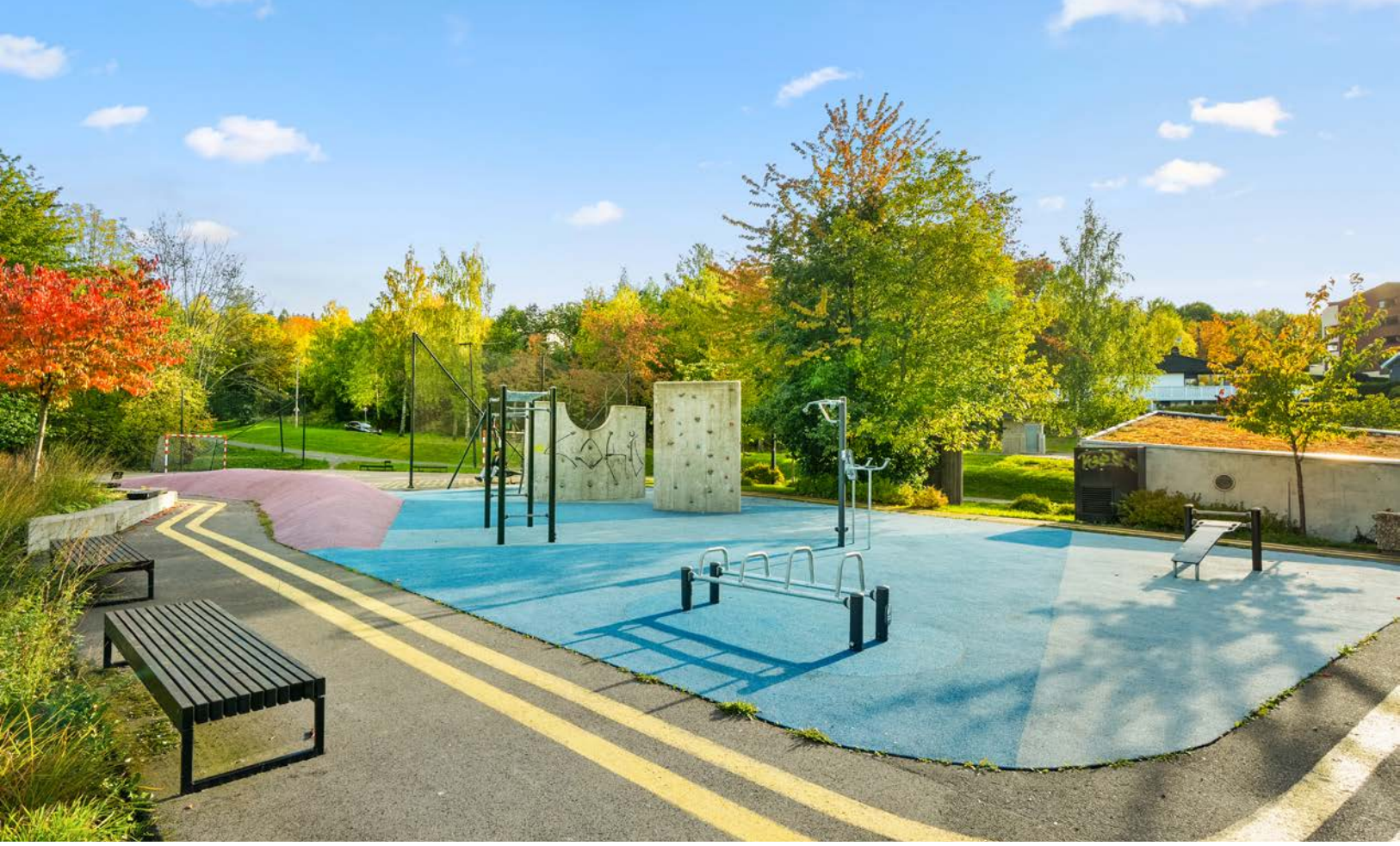






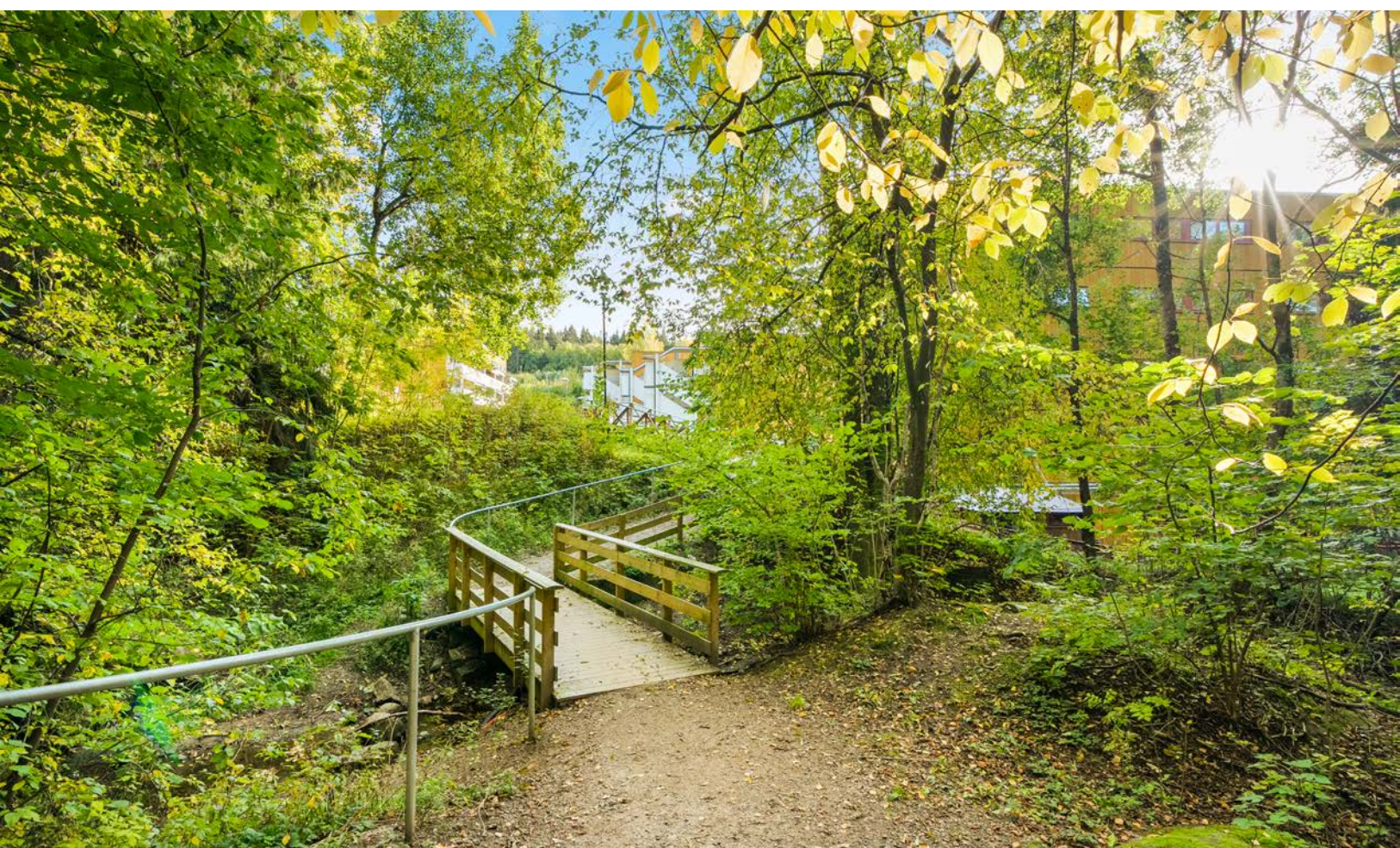












Vedlegg

Tilstandsrapport

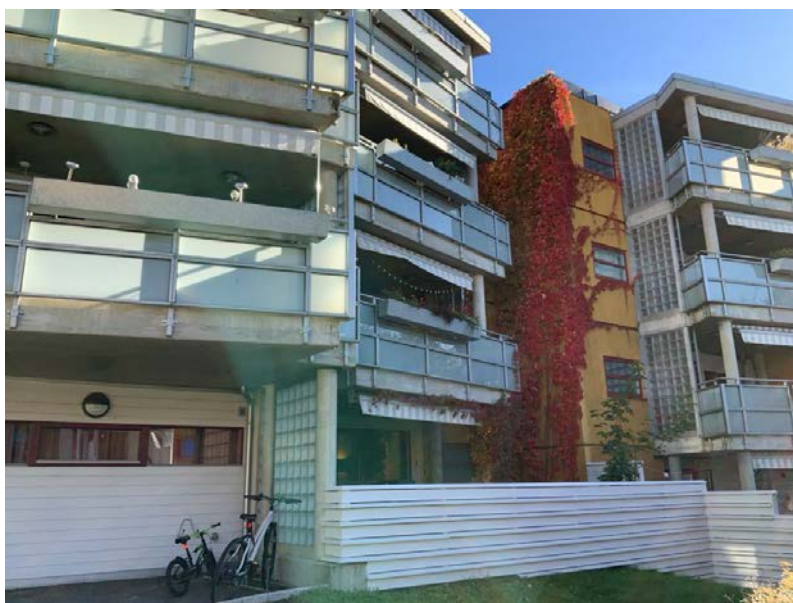
📍 Lindebergveien 7 A, 1069 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 113, bnr. 37

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 12699-1892

Referansenummer: FX9391

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningsdeler som har nær tilknytning til enheten kan gis en TG gradering. Boligen er del av et lag slik at utbedringer er vanligvis ikke den enkelte sitt ansvar alene dog følger det av forskrift til avhendingsloven at slike deler skal medtas. Normalt er beboer ansvarlig for deler innvendig i andelen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger samt malt tapet. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her. Vurdert innenfor tg1.

- Malt og sparklet flater i 2023.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og kjøkken.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Oppusset av borettslaget i 2023. Foreligger papirer på jobben og ferdigattest fra kommunen for utskifting av rør og modernisering av bad.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm. Sluk med vannlås og klemring, PVC-membran på gulv.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghegt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, veggskap, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Kontrollert med papir. Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renoveret og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med sorte glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap samt ventilator over kokesone. Waterguard. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rørøpplagg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra bad. Dren fra skapet til baderom, antas under wc. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyringsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Elektrisk oppvarming i boligen.

Beredere i felles del, ikke vurdert disse.

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.

Legges inn fiber i 2024 ifølge selger.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

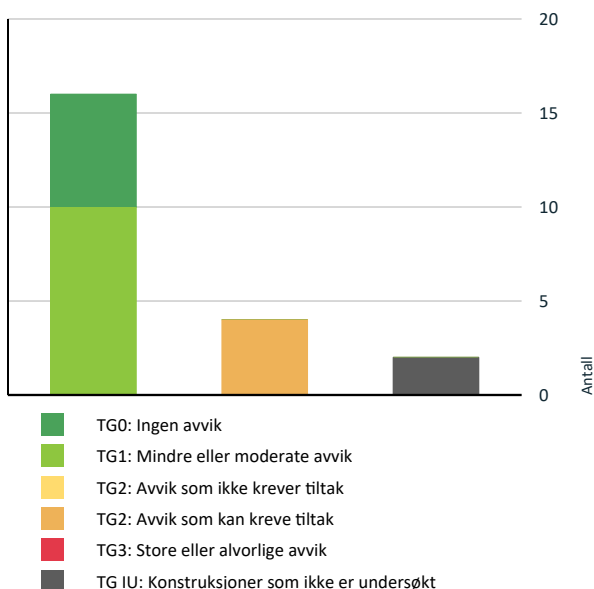
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Ingen papirer på bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/revkirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje på karmen.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe slitasje på karmene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vinduer som med tiden må skiftes ut. Noe slitasje sees, påregnelig med overflatebehandling og lokale utbedringer.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Ukjent alder.

TG 1 Dører - 2

Balkongdør med glass. Normal slitasje.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget uteplass fra stuen med heller, cirka 20m². Belysning og manuell markise er montert. Noen skjeve heller som er naturlig lagt i terrenget. Ikke satt TG grunnet felles areal til laget.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger samt malt tapet. Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig og sees også her. Vurdert innenfor tg1.

- Malt og sparklet flater i 2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Oppusset av borettslaget i 2023. Foreligger papirer på jobben og ferdigattest fra kommunen for utskifting av rør og modernisering av bad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med vannlås og klemring, PVC-membran på gulv.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap på vegg, veggskap, belysning med spotter og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Kontrollert med papir.

1. ETASJE > BAD

TG IIJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurderes som unødvendig, fordi våtrommet er nylig renoveret og har dokumentasjon. Dette følger av forskrift til avhendingslova.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med sorte glatte fronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/ frysenskap samt ventilator over kokesone. Waterguard. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

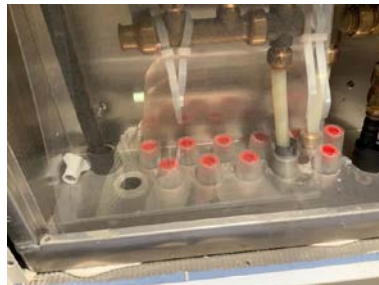
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Andre tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra bad. Dren fra skapet til badet, antas under wc. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk badetrom.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen.
Beredere i felles del, ikke vurdert disse.

TG 1 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.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Legges inn fiber i 2024 ifølge selger.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja Koble belysning utvendig. Lagt opp ekstra stikk i stue og soverom.
Arbeider baderom.**
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

Tilstandsrapport

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

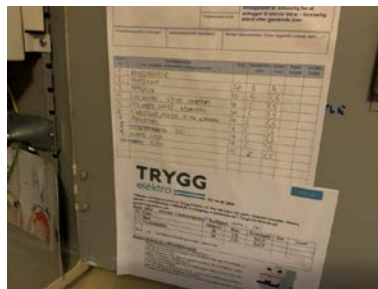
Ja

11. 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?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



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 bygnings sakkyndig 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.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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).

Arealet 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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	49	5		54	20
SUM	49	5			20
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Bad , Soverom	Bod 1 eksternt , Bod 2 eksternt	

Kommentar

Takhøyde i stuen 2,43M
Bod 1 på 2,3 M2, Bod 2 på 2,3m2
Skap i Kjølerom.
Uteplass på cirka 20m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Ingen papirer på bruksendring.

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Alexander Fleischer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	113	37		0	7284.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lindebergveien 7 A

Hjemmelshaver

Pilen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/PILEN BORETTSLAG	950739215			Fleischer Alexander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med blant annet gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FX9391>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104240087	
Selger 1 navn	
Alexander Fleischer	
Gateadresse	
Lindebergveien 7A	
Poststed	Postnr
OSLO	1069
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1104240087

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AF

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplett oppussing av bad og rør i hele borettslaget i regi av borettslaget.
Arbeid utført av	Sans Bygg As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Hele badet ble fornyet inkludert sluk og tilhørende
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	0582 Oslo Byggesak: Sans Bygg AS er ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Obos Prosjekt er ansvarlig for uavhengig kontroll av fuktsikring våtrom. Byggesaken kan søkes opp på: http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn Det er en byggesak for begge blokker. For å søke opp byggesaken taster du inn adressen der du bor – for eksempel Lindebergveien 3A
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rør ble byttet i hele borettslaget i forbindelse med våtromsfornyelsen nevnt ovenfor
Arbeid utført av	Sans Bygg As

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det har vært lekkasje i tak i noen av blokkene i borettslaget, men det ble rehabilitert samtidig som våtrommene (høst 2023). Ikke hørt om noen problemer etter dette. Det har heller ikke vært et problem for denne leiligheten som ligger i første etasje.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye stikk på soverom og stue. Etablering av strøm til utelys samt trekking av jord til dette formålet. Flytting av antennestikk i stue.
Arbeid utført av	Granrud Elektriske As

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, kun av faglært

 Beskrivelse

Rehabilitering av tak

 Arbeid utført av

Moderno As

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

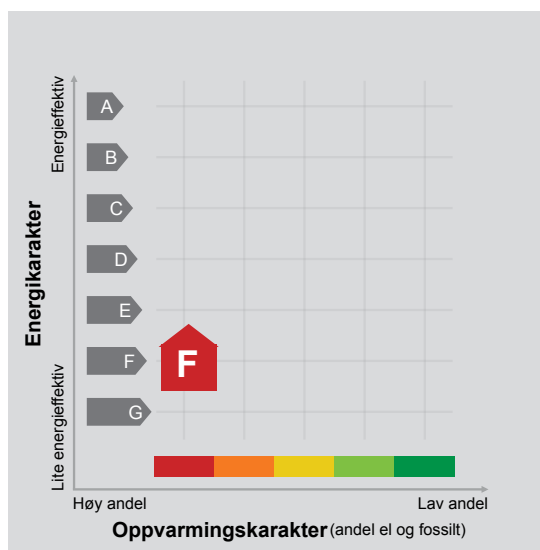
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Fleischer	9fa702bc6a20e6584f8a43 8ccde72e36e0d17ef4	17.10.2024 11:38:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1104240087

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lindebergveien 7A
Postnummer	1069
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81295190
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-30340
Dato	25.09.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

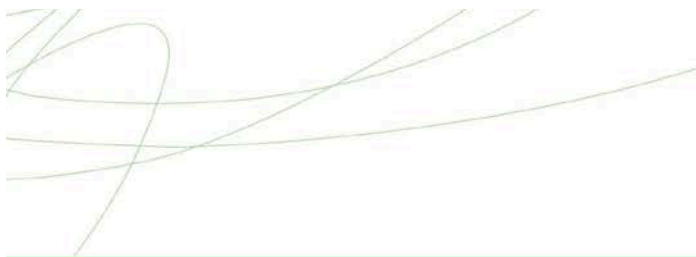
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 3 632 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 632 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

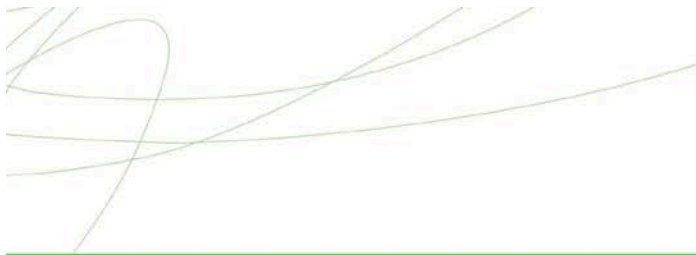
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Etterisolering av yttervegg

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 7: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 9: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 20: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 21: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Vedtekter for Pilen Borettslag, org. nr. 950 739 215

Tilknyttet boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.januar, 1975,
sist vedtatt endret på generalforsamling den 25. mai 2020

Innholdsfortegnelse

1 Innledende bestemmelser	2
1.1 Formål	2
1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold	3
2 Andeler og andelseiere	3
2.1 Andeler og andelseiere	3
2.2 Sameie i andel	3
2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier	3
3 Forkjøpsrett	4
3.1 Hovedregel for forkjøpsrett	4
3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende	5
3.3 Nærmere om forkjøpsretten	5
4 Boret og bruksoverlating	5
4.1 Boretten	5
4.2 Bestemmelser vedrørende motorkjøretøyer	6
4.3 Bruksoverlating	6
5 Vedlikehold	7
5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt	7
5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt	9
6 Pålegg om salg og fravikelse	9
6.1 Mislighold	10
6.2 Pålegg om salg	10
6.3 Fravikelse	10
7 Felleskostnader og pantesikkerhet	10
7.1 Felleskostnader	10
7.2 Borettslagets pantesikkerhet	10
8 Borettslagsstyret	11
8.1 Styret	11
8.2 Styrets oppgaver	11
8.3 Styrets vedtak	11
8.4 Representasjon og fullmakt	12
9 Generalforsamlingen	12
9.1 Myndighet	12
9.2 Tidspunkt for generalforsamling	12
9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling	12
9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling	13
9.5 Møteledelse og protokoll	13

9.6 Stemmerett og fullmakt	13
9.7 Vedtak på generalforsamlingen	13
10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern	14
10.1 Inhabilitet	14
10.2 Taushetsplikt	14
10.3 Mindretallsvern	14
11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene	14
11.1 Vedtektsendringer	14
11.2 Forholdet til borettslovene	15

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Pilen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. En del av borettslagets boliger (begrenset til tre 1-roms leiligheter) kan leies ut til andre enn andelseierne.

6 andelsleiligheter i borettslaget skal være omsorgsboliger. Boligene skal benyttes som omsorgsboliger for eldre i henhold til Husbankens retningslinjer og forskrifter. Oslo Kommune skal tildele boligene i minimum 20 år fra 01.01.2001. Dette gjelder andel nr. 73, 74, 75, 76, 77 og 78.

For omsorgsboligene kan kun ektefelle eller samboer som har hatt felles hushold med andelseier, overta boligen ved dødsfall.

Overdragelse av adkomstdokumenter for omsorgsboligene skjer til en pris som utgjør boligens opprinnelige totale kostpris (innskudd pluss andel fellesgjeld), justert for endringer i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks samt påkostninger og med fratrukk for slitasje. Fellesgjelden ved salgstidspunktet kommer til fradrag ved beregning av innskuddets verdi.

For omsorgsboligen gjelder ikke forkjøpsrett så lenge Oslo Kommune har tildelingsrett etter ovenstående vedtak.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1.2.1 Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i samme kommune.

1.2.2 Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100,-.

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

2.1.3 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.

2.1.4 Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

2.2.1 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

2.3.2 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 vedtektene.

2.3.3 Nekte 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.

2.3.4 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.

2.3.5 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

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

3.1.2 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.

3.1.3 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, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3.2 Frister 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

3.3.1 Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere

andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i

boligbyggelaget foran.

3.3.2 Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget

hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.3.3 Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny

andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3.3.4 Forkjøpsretten 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

4.1.1 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.

4.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets

samtykke.

4.1.3 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.

4.1.4 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.

4.1.5 Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Hold av hund og katt er tillatt. Dyrene skal alltid holdes i bånd på borettslagets fellesområde og ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.1.6 En andelseier kan ikke montere utstyr som for eksempel antenner / parabol og lignende utvendig på bygningskroppen, veranda eller i hagen.

4.2 Bestemmelser vedrørende motorkjøretøyer

4.2.1 Det interne bo-området skal være skjermet for ferdsel med motorkjøretøyer.

På borettslagets interne veier og grøntanlegg er det ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer uten dispensasjon fra styret. Andelseiere eller husstandsmedlemmer som eier eller disponerer motorkjøretøy, som belaster området, har plikt og rett til å leie parkeringsplass i parkeringshuset mot å betale fastsatt innskudd og å betale en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av garasjesameiet.

Andelseier eller husstandsmedlem som på grunn av eventuell plassmangel ikke skulle få adgang til å disponere parkeringsplass i parkeringshuset, vil av garasjesameiet få tilvist oppstillingsplass på markplan.

4.2.2 Gjesteparkering skal bare finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser. Andelseiere og husstandsmedlemmer kan ikke benytte gjesteparkeringsplassene til motorkjøretøyer som de disponerer.

4.3 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre i mer enn 30 dager.

4.3.1 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.

andelseier 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.

4.3.2 Godkjenning kan bare nektes dersom brukers 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.

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

4.3.4 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

5.1.1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler og -ovner, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren plikter å føre kontroll og foreta ettersyn av varmtvannsbereder der det er installert.

5.1.2 Alt renoveringsarbeid må planlegges og utføres iht. Bygge bransjens norm (se BVN 60.005) Arbeidet skal utføres av godkjent håndverker.

Kvalitetssikring og dokumentasjon på utført arbeid skal være tilgjengelig.

Andelseieren plikter å føre kontroll og foreta ettersyn av varmtvannsbereder der det er installert.

5.1.3 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler og -ovner, inventar og integrerte hvitevarer, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

5.1.4 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, o. l.

5.1.5 Blokk 3 og 7 har felles integrert ventilasjonssystem over tak. Ettermontering av avtrekksvifter på bad vil forstyrre anleggets balanse og er ikke tillat. Ettermontering av kjøkkenventilator på anlegget er ikke tillat. Montering av kjøkkenventilator vil medføre transport av matlukt til de andre leilighetene på systemet og utgjøre en vesentlig brannfare ved at matfett bygger seg opp i fellesanlegget. Lavblokkene 5 og 9 har separate avtrekk fra hver leilighet og her kan vifter monteres.

5.1.6 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.1.7 Vedlikeholdsplikten omfatter også markisene på verandaene. Det forbeholdes at andelseier ikke utsetter markisen for unødig slitasje grunnet vær og uvøren bruk, og at markisene blir vedlikeholdt ved behov.

5.1.8 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.2.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, varmtvannsbereder, vifteanlegg med utløp over tak, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5.2.5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf 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, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

7.1.1 Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet 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 besluttes gjennomført.⁸ Styret og dets vedtak

8 Borettslagsstyret

8.1 Styret

8.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og med inntil 5 varamedlemmer.

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

8.1.3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

8.2.1 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.

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

8.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

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

8.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om: ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd.

- salg eller kjøp av fast eiendom.
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- 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

9.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

9.2.2 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

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

9.3.2 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.

9.3.3 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

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
- Eventuelt valg av revisor.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

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

9.7.1 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.

9.7.2 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.

9.7.3 Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

10.1.1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

10.1.2 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.

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 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

11.1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR PILEN BORETTSLAG

Bestemmelsene i husordensreglene skal følges av alle borettslagets beboere. Husordensreglene er en del av leiekontrakten, og mislighold kan føre til oppsigelse av avtalen i henhold til vedtektene for Pilen borettslag. Generelt oppfordres hver beboer til å vise hensyn til andre beboere for et best mulig miljø i Pilen borettslag.

DØRER

Inngangsdører til blokkene (3 og 7) skal holdes låst. Det samme gjelder dører til kjellerne.

LEILIGHETEN

Det skal være normal ro:

- hverdager og lørdager fra kl 22.00 - 06.00.
- Søndager og helligdager skal det være alminnelig ro hele dagen.

Bråk og støy (f.eks. oppussing) skal ikke finne sted:

- hverdager før kl 08.00 og etter 20.00.
- Lørdager før kl 08.00 og etter 18.00
- Søndager og helligdager

HUSDYRHOLD

Normale regler for båndtvang gjelder også i borettslaget. Bruk hundepose, også om vinteren.

AVFALL

- Husholdningsavfall - kastes i anviste beholdere, posen knyttes. Husk kildesortering.
- Papp og papir - kastes i anviste beholdere. Her skal KUN papp/papir kastes.
- Beboere skal benytte de avfallsbeholderne, plassert i hver ende av borettslaget, som er nærmest sin utgang for å ikke overfylle beholdere i den ene enden.
- Batteri og lyspærer - Leveres på Coop ved siden av pantemaskinen.
- Glass og metall - kastes i egne beholdere, plassert på garasjetaket.
- Annet avfall - 2 ganger pr år (vår og høst) settes det ut containere i borettslaget. Egen container til mindre el-avfall. Les oppslag om hva som kan/ikke kan kastes i containeren.
- Maling, lysstoffrør og brannfarlig avfall skal leveres på miljøstasjoner. F.eks. finner man dette ved Circle K bensinstasjon.

RENHOLD

Trapper og inngangspartier i blokkene (3 og 7) har styret ansvar for at rengjøres. Områdene skal holdes fri for sko, leker, vogner, etc. i henhold til brannvernforskrifter. Det er ikke tillatt å sette igjen avfall og andre gjenstander i fellesarealene og på kjølerom. Barnevogner og sykler kan bli plassert på anviste plasser, alt annet (ski, akebrett, søppel, møbler o.l.) må settes i egen bod for oppbevaring.

BALKONGER

- Brannluker - det skal til enhver tid være tilgjengelighet til brannluke og brannstige.
- Renhold - brannlukene er ikke tette og avløpsrørene er ikke dimensjonert for spyling av balkongen. Bruk begrenset mengde vann, ingen spyling av balkongene er tillatt.
- Risting/banking av tepper/ryer ut av balkongen er ikke tillatt.
- Det er ikke lov å kaste søppel eller gjenstander, inkludert sneiper ut fra balkongen.
- Det er ikke lov å borre inn kroker eller permanente fester i taket, søylene eller glassbyggersteinveggene.
- Markisene - det er hver husstand sitt ansvar å bruke disse forsvarlig og vedlikeholde de. Dette inkluderer nødvendig reparasjoner. Reparasjoner skjer for beboers regning.
- Ved behov for utskiftning av markiseduken skal det benyttes samme farge som resten av borettslaget har.
- Blomsterkasser, annet en de som følger balkongen, skal henges på innvendig.
- Ingen permanent lagring/oppbevaring av avfall, etc. på balkongene

VASKERI

Brukes etter egne bestemmelser. Se oppslag i vaskeriene.

FERDSEL OG TRIVSEL

- Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets veier (innenfor bommene) er forbudt. Med unntak av av/pålessing.
- Vis hensyn til fotgjengere.
- Parkering av motorkjøretøy på angitte plasser eller i parkeringshuset. (søknad om parkeringsplass sendes garasjesammeiet).
- Normal ro mellom 22.00 og 06.00 gjelder også borettslagets uteområder.
- Det er alles felles ansvar å holde borettslagets fellesområder fri for søppel.

KONTAKT MED STYRET

- Mail til: pilenstyret@gmail.com
- Skriftlig henvendelse kan og legges i styrets postkasse i 3A
- Det henvises også til oppslag på tavlene for tlf.nr. til styrets medlemmer

Melding fra borettslagets styre eller fra USBL Ungdommens Selvbyggerlag, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Oslo, 25.5.2020

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 26.09.24 Side 1 av 4

Pilen Borettslag	V ³ r ref.:	85/47	Fjdselsdato eier:	10.04.1991
Lindebergveien 7 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
1069 OSLO	Eiere:	Alexander Fleischer		
Organisasjonsnr: 950 739 215	Andelsnr:	15		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 321

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 931
	Renter fellesl ³ n 4	2 736
	Renter fellesl ³ n 2	161
	Renter fellesl ³ n 3	391
	Varmtvann	143
	Renter fellesl ³ n	859
Objekt:	VASKETILLEGG, 85/47 (98 - 35)	100

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fjr l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	837 112	Gjeld siste ³ rsoppg.:	837 504
Klient ajourf. l ³ n:	79 665 064,25	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	79 702 303

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 152052283, EIKA BOLIGKREDITT ASAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 26.09.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 26.09.2024: 16 500 015

Andel av saldo: 173 381

Fjrste termin: 30.01.2024Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 30.07.2034)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ netUt i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjre ca kr 2 421,00 per m³ ned for denne boligenL³ nenummer: 152187213, EIKA BOLIGKREDITT ASAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 26.09.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 26.09.2024: 3 086 050

Andel av saldo: 32 428

Fjrste termin: 30.01.2024Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 30.10.2029)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ netUt i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjre ca kr 6 426,00 per m³ ned for denne boligenL³ nenummer: 152225129, EIKA BOLIGKREDITT ASAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 26.09.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 26.09.24 Side 2 av 4

Pilen Borettslag	V ³ r ref.: 85/47	Fjdselsdato eier: 10.04.1991
Lindebergveien 7 A	Type: Borettslag tilknyttet	
1069 OS LO	Eiere: Alexander Fleischer	
Organisasjonsnr: 950 739 215		

3: Fellesgjeld

Saldo per 26.09.2024: 7 500 000

Andel av saldo: 78 809

Fjrst termin: 30.01.2024Neste avdrag: 30.06.2029 (siste termin 30.12.2033)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ netUt i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjre ca kr 1 262,00 per m³ ned for denne boligenL³ nenummer: 42807100798, EIKA BOLIGKREDITT ASAnnuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 26.09.2024: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 408

Saldo per 26.09.2024: 52 579 000

Andel av saldo: 552 495

Fjrst termin: 30.08.2024Neste avdrag: 30.07.2033 (siste termin 30.08.2058)

Ut i fra dagens l³ nebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.07.2033 utgjre ca kr 844,00 per m³ ned for denne boligen

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Dag Frode Rydland

Adresse: Lindebergveien 7 B

Postnr/-sted: 1069 OS LO

Telefon: Mob.: 92438087

E-post: pilenstyret@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.09.2024

Utest ³ ende saldo:	0	Restanse:	0
Felleskostnader:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

Ved spjrs m³ l om utes³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ p oppgitt riktig utes³ ende saldo.

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	837 504	Andre inntekter:	7 042
Annen formue:	204 166	Utgifter:	22 181	

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	30 700
Andelsnr:	15	Partialobligasjonsnr:	15

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1975G³ rds/bruksnr: 113/37

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 8716

9: Forsikring

Forsikret i: If S kadeforsikring NUF Polisen: SP586829

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strj m	SS Bnr:	H0102
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 26.09.24 Side 3 av 4

Pilen Borettslag	V ³ r ref.:	85/47	Fjdselsdato eier:	10.04.1991
Lindebergveien 7 A	Type:	Borettslag tilknyttet		
1069 OS LO	Eiere:	Alexander Fleischer		
Organisasjonsnr:	950 739 215			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl 3 - Oslo Kommune har tildelingsrett p ³ lei		

Fasiliteter:

Ved salg av klausulerte leiligheter skal Boligkontoret i Alna bydel v/ arle Solberg, tlf. 23 47 90 83 godkjenne mulig kjøper. Selger m³ bestille takstmann som vurderer p³ kostnader og slitasje og beregner en maksimalpris med utgangspunkt i ovenst³ ende vedtak. Takstmannens vurdering m³ sendes Boligkontoret ved J arle Solberg.

Selskapstype: Borettslag tilknyttet

Garasjer fñlger ikke leiligheten ved salg. Borettslaget er tilknyttet Parkeringssameiet Heggen/Pilen.

Innkrevde renter p³ borettslagets felles³ n reguleres iht. bankens betalingsplan. Fremtidige reguleringer kan forekomme minimum en gang i ³ ret.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet fñlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fñr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Overtagelsesdato p³ noen andelseiere er hentet fra den dato leiekontrakten ble undertegnet.

Opprinnelig Barnehage (nr. 68) er oppdelt i 6 omsorgsboliger (nr. 73, 74, 75, 76, 77, 78). Generalforsamlingen vedtok 24.04.2003, og med virkning i 20 ³ r fra 01.01.2001 at 6 andelsleiligheter i borettslaget skal vñre omsorgsboliger. Boligene skal benyttes som omsorgsboliger for eldre i hht Husbankens retningslinjer og forskrifter. Oslo Kommune skal tildele boligene i minimum 20 ³ r. Dette gjelder andel nr 073, 074, 075, 076, 077 og 078. For omsorgsboligene kan kun ektefelle eller samboer som har hatt felles hushold med andelseier, overta boligen ved dødsfall. Overdragelse av adkomst dokumenter for omsorgsboligene skjer til en pris som utgjør boligens opprinnelige totale kostpris (innskudd pluss andel fellesgjeld), justert for endringer i Statistisk Sentralbyr³ s Konsumprisindeks samt p³ kostnader og med fratrukk for slitasje. Fellesgjelden ved salgstidspunktet kommer til fradrag ved beregning av innskuddets verdi. For omsorgsboligen gjelder ikke forkjøpsrett s³ lenge Oslo Kommune har tildelingsrett etter ovenst³ ende vedtak. Styret kan nekte godkjenning n³ r det er saklig grunn til det. J usteres med utgangspunkt i 1.1.2001

Utgangspunkt Leilnr	kjøpesum	fellesgjeld	Totalpris	Opprinnelig	Opprinnelig
800	1 023 800	874 000	99 800	924 000	99
99 800	913 800	814 000	99 800	973 800	814 000
99 800	913 800	839 000	99 800	913 800	814 000
				938 800	

Oppvarming: Elektrisk. Varmtvannstillegg innkreves p³ giro for felleskostnader for blokkleilighetene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil fñrst kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

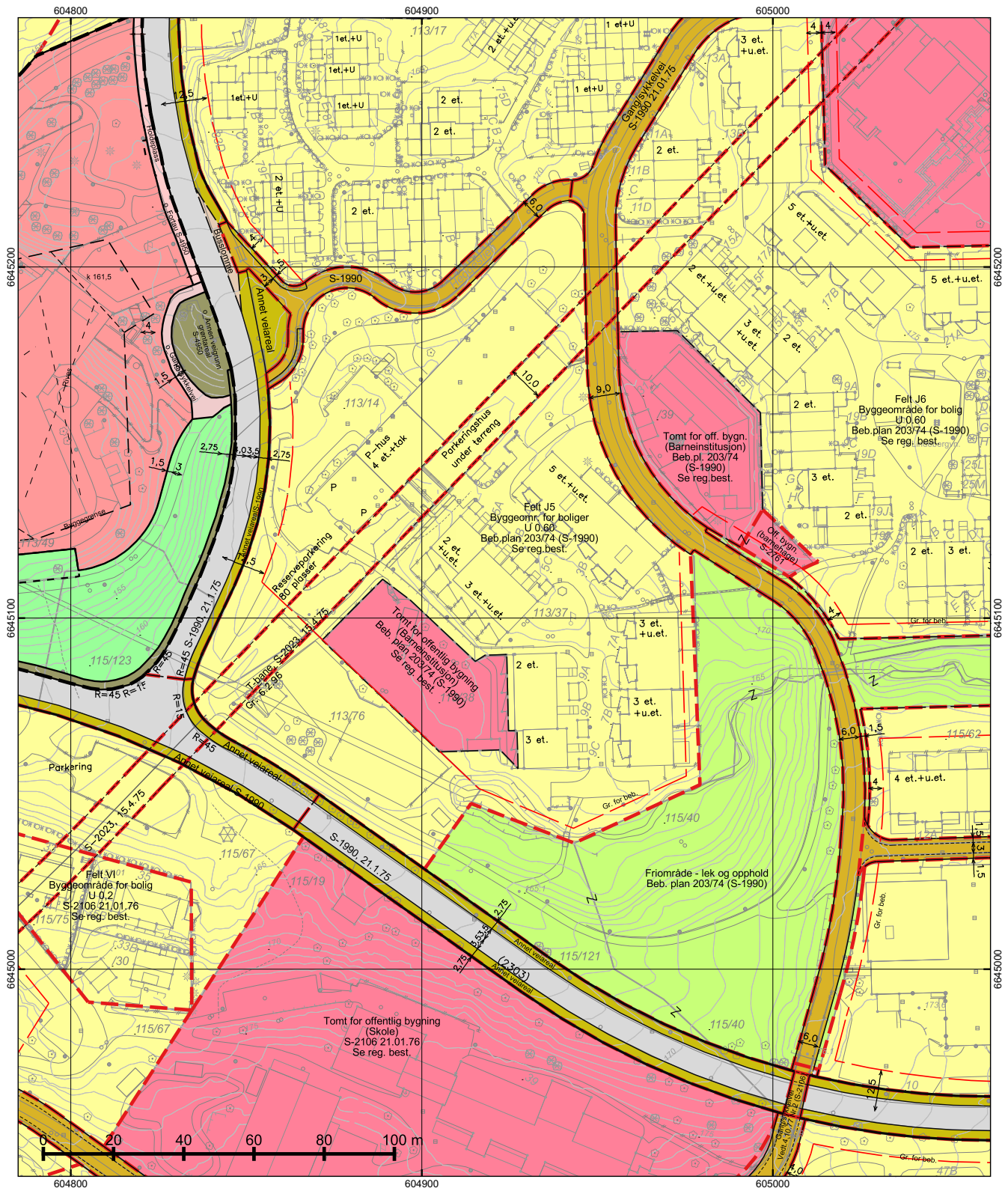
Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 26.09.24 Side 4 av 4

Pilen Borettslag	V ³ r ref.: 85/47	Fjdselsdato eier: 10.04.1991
Lindebergveien 7 A	Type: Borettslag tilknyttet	
1069 OSLO	Eiere: Alexander Fleischer	
Organisasjonsnr: 950 739 215		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 07.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 324492/ 86499668	Deres ref.: 61398/ ODBU@MSAKTV
Adresse: LINDBERGVEIEN 7A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 113/37	

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





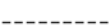



Se tegnforklaring på eget ark



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	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
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei




	1163 - Institusjon
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3030 - Turdrag

- - - - - RpBestemmelseGrense

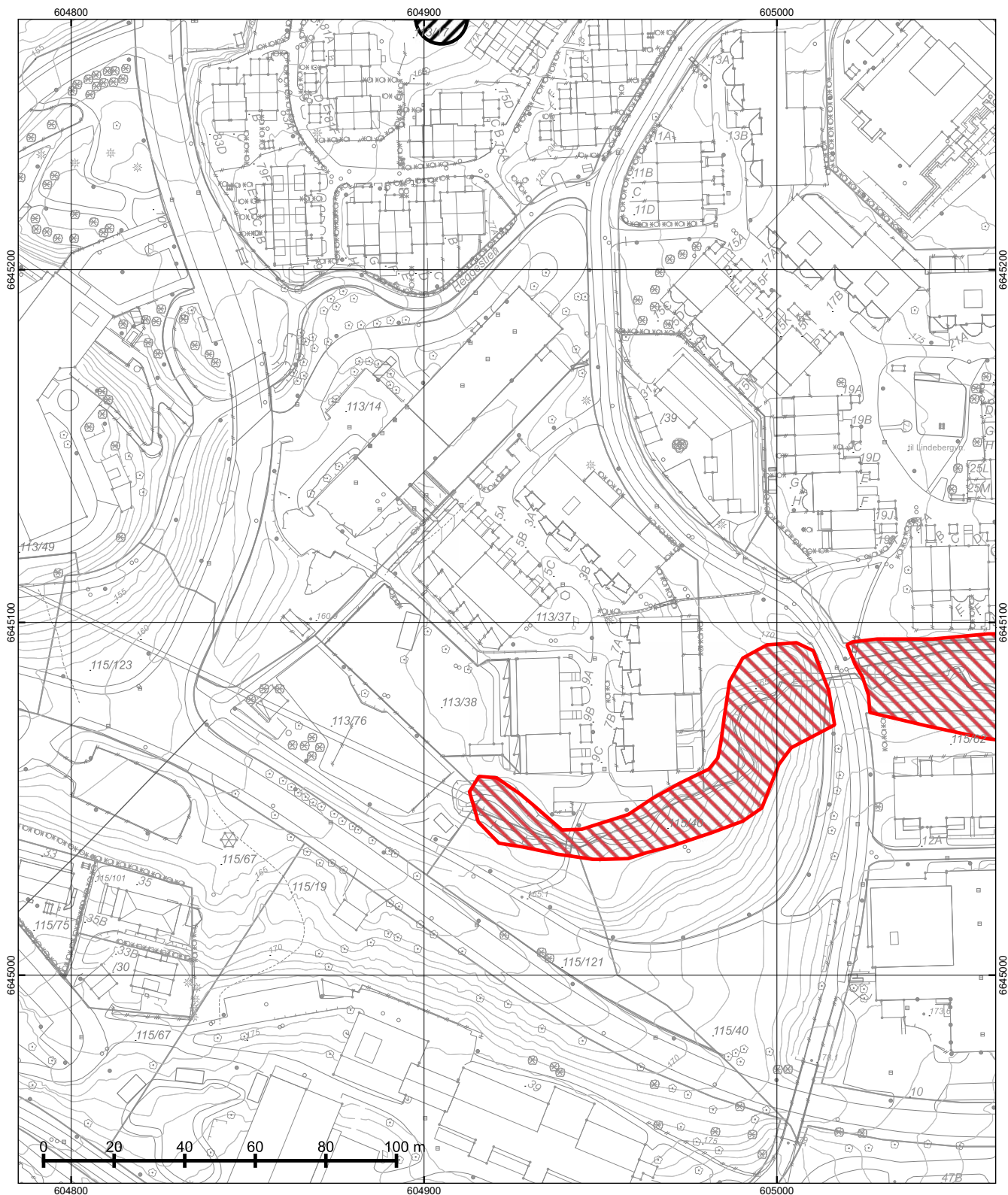
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

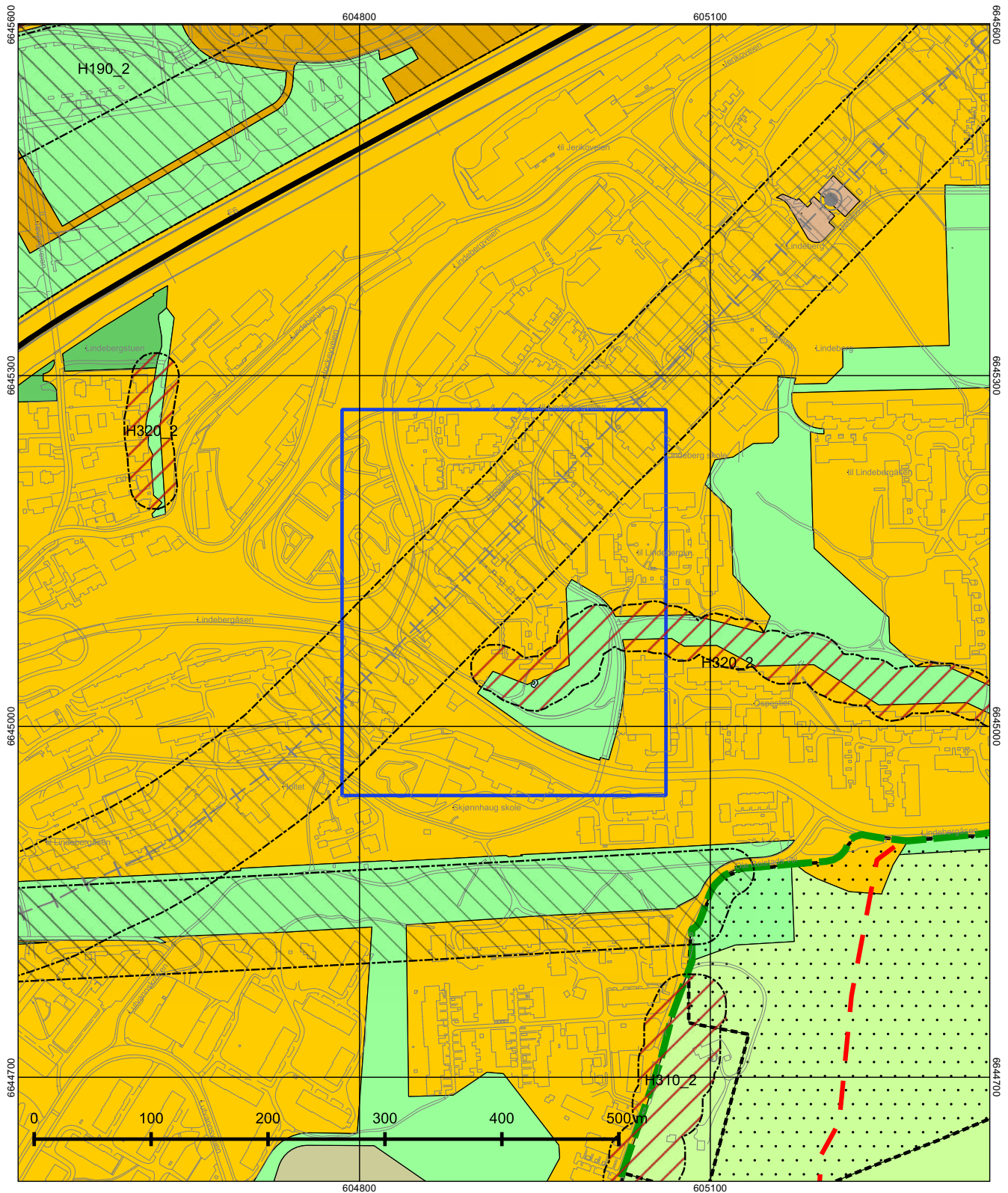
 **Oslo**

Dato: 07.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 324492/ 86499668	Deres ref.: 61398/ ODBU@MSAKTV
Adresse: LINDBERGVEIEN 7A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 113/37	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.10.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 324492/86499668
 Deres ref.: 61398/ ODBU@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



INNKALLING 2024

Pilen Borettslag

Torsdag 30.05.2024 kl. 19:00
Lindeberg skole

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 forsikrings saker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Pilen Borettslag

Tid og sted: Torsdag 30.05.2024 kl. 19:00 - Lindeberg skole

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 IN ordning

5.2 Stenging av fellesvaskerier

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av trivselkomité

6.4 Valg av flaggkomité

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2025

6.6 Valg av valgkomite

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.

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 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar økes fra 220.000,- til 250.000,-, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 250.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 IN ordning

IN-ordning medfører at hver enkelt kan nedbetale hele, eller deler, av fellesgjelden som påhviler den enkelte boenheten. Ved å nedbetale fellesgjelden som ligger på egen leilighet, vil fellesutgiftene i husleien reduseres. Det vil gi den enkelte mer forutsigbare månedlige kostnader.

For borettslaget som helhet vil det være av stor betydning at fellesgjelden reduseres, også for de som ikke har anledning til å nedbetale sin andel av fellesgjelden. IN-ordningen organiseres av USBL, og den enkelte beboer betaler en kostnad på kr 3 500 inkl. mva. pr. innbetaling / nedbetaling av sin fellesgjeld, en til to ganger pr. år – om man ikke vil gjøre hele innbetalingen med en gang.

Borettslaget får en kostnad for etablering kr 23 240,- eks. mva. for IN, uavhengig av antall boliger, samt kr 12 100,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger. Dette mener vi er en liten pris å betale for å få redusert den store fellesgjelden.

[IN-ordning USBL](#)

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at IN ordning etableres

5.2 Stenging av fellesvaskerier

Styret fremmer forslag om at vaskeriene nedlegges.

Dette begrunnes med følgende

- Store kostnader knyttet til drift. (Service, strøm og vedlikehold)
- Det er lagt inn opplegg til vaskemaskin i alle leiligheter i forbindelse med VVS renoveringen.
- Ønskelig at arealet blir utredet for å kunne gjøres om til leiligheter. (enten for salg eller utleie, som kan benyttes til å betjene fellesgjelden)
- Liten andel av beboerne benytter seg av de.
- Eldre maskinpark fra 1998 - 2018 (nye maskiner vil koste rundt 80-100 000 per maskin)

Forslag til vedtak: Innstiller på at vaskeriene avvikles, maskiner selges og at man starter utredningen for å kunne gjøre om vaskerilokalene til leiligheter som enten selges eller leies ut.

Dette for å kunne nedbetale på fellesgjeld samt utvikle borettslaget videre fremover.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dag Frode Rydland (2023-2025)
Styremedlem, Audun Holand (2023-2024) - på valg
Styremedlem, Per Røymer Larsen (2023-2025)
Styremedlem, Elena Shamilev (2022-2024) - på valg
Styremedlem, Sally Mohssen (2023-2025)
Varamedlem, Pål Syvertsen (2023-2024) - på valg
Varamedlem, Nuhad Albakaa (2023-2024) - på valg
Varamedlem, Sheraz Ahmad (2023-2024) - på valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

Audun Holand og Elena Shamilev stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Styret innstiller på følgende

Audun Holand 2 år

Elena Shamilev 2 år

Styrets innstilling: Styret innstiller på følgende

Audun Holand 2 år

Elena Shamilev 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Pål Syvertsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Ali Asghar (Ny) stiller som kandidat.

Ana-Maria Catargiu-Gåserud (Ny) stiller som kandidat.

Forslag til vedtak: Pål Syvertsen, Ali Asghar (ny) og Ana-Maria Catargiu-Gåserud (ny) innstilles for 1 år.

Styrets innstilling: Pål Syvertsen, Ali Asghar (ny) og Ana-Maria Catargiu-Gåserud (ny) innstilles for 1 år.

6.3 Valg av trivselkomité

Følgende medlemmer av trivselkomiteen er på valg

Pål Syvertsen Lindebergveien 3A på valg
Samrin Hussain Lindebergveien 3B på valg
Nuhad Albakaa Lindebergveien 7B på valg
Sheraz Ahmad Lindebergveien 3A på valg

Forslag til vedtak: Styret innstiller på følgende medlemmer velges til trivselkomiteen

1. Pål Syvertsen
2. Samrin Hussain
3. Nuhad Albakaa
4. Sheraz Ahmad

Styrets innstilling: Styret innstiller på følgende medlemmer velges til trivselkomiteen

1. Pål Syvertsen
2. Samrin Hussain
3. Nuhad Albakaa
4. Sheraz Ahmad

6.4 Valg av flaggkomité

Mikael Holand stiller som kandidat

Forslag til vedtak: Mikael Holand innstilles

Styrets innstilling: Mikael Holand innstilles

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Forslag til vedtak: Styreleder innstilles som delegat

6.6 Valg av valgkomite

Valgkomiteen for 2024 bestod av følgende

- Grete Elin Iversen
- Mona Lise Lien
- Milana Makhuri

Styrets innstilling: Styrets innstilling til valgkomite for 2025

- - Grete Elin Iversen
 - Mona Lise Lien
 - Milana Makhuri

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	11 036 518	12 336 281
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-44 780 050	-826 267
Tilbakeføring av avskrivning	129 393	125 666
Kjøp / salg anleggsmidler	-63 890	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	52 131 394	-428 054
Endringer i andre langsiktige poster	-131 388	-171 107
B. i retts endring disponible midler	7 285 459	-1 299 762
C. Disponible midler	18 321 978	11 036 518
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	32 308 812	11 683 710
Kortsiktig gjeld	-13 986 834	-647 191
C. Disponible midler	18 321 978	11 036 518

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

Resultatregnskap 2023 Pilen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 901 493	4 652 991	4 893 577	7 022 844
Sum leieinntekt		6 901 493	4 652 991	4 893 577	7 022 844
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	109 605	163 520	0	0
Diverse inntekt	3	32 305	46 190	35 000	35 000
Sum annen inntekt		141 910	209 710	35 000	35 000
Sum inntekt		7 043 403	4 862 701	4 928 577	7 057 844
KOSTNAD					
Ljnnskostnad					
Ljnnskostnad	4	249 773	35 229	33 700	31 020
Styrehonorar	4	220 000	200 000	200 000	220 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	129 393	125 666	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		508 341	583 960	660 000	550 000
Kostnad eiendom/lokale	6	750 760	566 631	582 000	792 000
Kommunale avgifter/renovasjon		819 674	685 435	820 000	957 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	10 938	5 625	6 000	12 000
Verktjy, inventar og driftsmateriell	8	311 979	16 427	22 000	27 000
Reparasjon og vedlikehold	9	45 788 417	1 756 056	41 124 000	1 191 000
Revisjonshonorar		7 340	6 868	7 000	8 000
Forretningsfjrerhonorar		160 575	156 050	166 000	127 000
Andre honorar		618 000	398 366	10 000	10 000
Kontorkostnad		2 040	477	1 000	1 000
TV/bredb ³ nd		368 400	293 707	353 000	390 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		10 996	0	0	3 000
Salg og reklamekostnad		1 563	1 563	0	0
Kontingent og gaver		25 600	25 600	27 000	27 000
Forsikring		400 086	251 851	400 000	421 000
Andre kostnader		4 405	2 357	5 000	5 000
Sum kostnad		50 388 279	5 111 868	44 416 700	4 772 020
Driftsresultat		-43 344 877	-249 167	-39 488 123	2 285 824
FINANSPOSTER					
Renteinntekt					
Andel av renteinntekt i sameie	2	21 784	7 587	0	0
Rentekostnad		2 105 313	718 538	901 491	3 040 857
Netto finansposter		1 435 173	577 100	895 491	3 040 857
j rsresultat		-44 780 050	-826 267	-40 383 614	-755 033
Overfjrt til/fra annen egenkapital		-44 780 050	-826 267	0	0
SUM OVERFDRINGER		-44 780 050	-826 267	0	0

Balanse 2023 Pilen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	363 131	363 131
Bygninger	5	12 668 098	12 668 098
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 753 092	1 621 703
Andre driftsmidler	5	756 469	821 972
Sum anleggsmidler		15 540 789	15 474 903
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		25 636	14 257
Andre kortsiktige fordringer		0	9 010
Forskuddsbetalte kostnader		283 431	826 411
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		31 999 745	10 834 032
Sum omløpsmidler		32 308 812	11 683 710
SUM EIENDELER		47 849 601	27 158 613

Balanse 2023 Pilen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 700	7 700
Sum innskutt egenkapital		7 700	7 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-48 925 537	-4 145 487
Sum opptjent egenkapital		-48 925 537	-4 145 487
Sum egenkapital	10	-48 917 837	-4 137 787
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	79 702 303	27 570 909
Borettsinnskudd		3 078 300	3 078 300
Sum langsiktig gjeld		82 780 603	30 649 209
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		9 142	14 595
Leverandørgjeld		13 614 677	619 832
Skyldig off. myndigheter		0	93
P ³ Injone renter		346 521	12 012
Annen kortsiktig gjeld		16 494	660
Sum kortsiktig gjeld		13 986 834	647 191
Sum gjeld		96 767 437	31 296 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 849 601	27 158 613
Pantstillelser	12	82 780 603	30 649 209

Sted: _____

Dato: _____

Dag Frode Rydland
Styreleder

Per Rnymer Larsen
Styremedlem

Sally Mohssen
Styremedlem

Audun Holand
Styremedlem

Elena Shamilev
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk og etter forskrift om 3 rsregnskap og 3 rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p 3 etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til p 3 lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres p 3 grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer p 3 leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 346 536	3 346 536
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	867 480	0
3618 Varmtvann	111 048	111 048
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 057 113	657 284
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	453 316	472 123
3690 Vasketillegg	66 000	66 000
Sum	6 901 493	4 652 991

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2023	2022
3987 Netto overskudd driftssameie	109 605	163 520
8056 Andre finansinntekter i sameie	21 784	7 587
Sum	131 388	171 107

Borettslaget eier 28 % i Sameiet Heggen/Pilen parkeringsanlegg. Balansepostene og resultatpostene knyttet til driftssameie/garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent. Fullstendig sameieregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3955 Fellesvaskeri	32 305	46 190
Sum	32 305	46 190

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	5 500
5129 Annen lønn fra lønssystemet	6 000	0
5150 P ³ Løpne feriepenger	720	660
5360 Honorarer fra lønssystemet	185 000	0
5400 Arbeidsgiveravgift	57 951	28 976
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	102	93
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	220 000	200 000
Sum	469 773	235 229

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0,7.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Kantstein uteomr ³ de	Avfallsbrønner	Plentraktor	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	206 618	1 102 220	0	363 131	12 668 098
i rets tilgang :	0	0	63 890	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	206 618	1 102 220	63 890	363 131	12 668 098
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	192 843	369 690	3 727	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	50 000	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 775	682 530	60 163	363 131	12 668 098
i rets avskrivninger :	20 662	105 005	3 727	0	0
Anskaffelses ³ r :	2014	2020	2023	1975	1975
Antatt levetid i ³ r :	10	10	10		

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisnr. SP586829.

Eiendom - Tomt

Boligtomt - inkludert sameieandel kjøpt av Oslo kommune i 1986.

EIENDOM - BOLIGBYGG

Boligeiendom - opprinnelig kostpris for boligbygg oppført i 1975.

EIENDOM - FELLESANLEGG

Andel anleggsmidler i Sameie Heggen/Pilen parkeringsanlegg.

OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET

Boligselskapet er eier av tomten. Tomtens areal er 8.716,30 kvm. G.nr.: 113.

B.nr.: 37 (7.287 kvm) og 38 (barnehagetomten 1.429,3 kvm). Bygge³ r 1975. Eiendommen er stillet til sikkerhet for pantsikret gjeld.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	492 477	333 376
6340 Heisalarm	62 870	58 593
6360 Renhold bibliotek/toalett	2 131	8 926
6361 Fast renhold	44 706	53 800
6362 Skadedyrtryddelse	30 699	28 482
6364 Matteleie	3 075	10 785
6391 Snøym ³ king/strjøing/feieing	77 597	1 713
6392 Containerleie/trømning	31 597	54 417
6393 Blomster/fjord, klipping av gress/hekk	5 608	16 540
Sum	750 760	566 631

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisenser	10 938	5 625
Sum	10 938	5 625

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	2 317	0
6540 Inventar	23 109	3 934
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	255 087	6 942
6552 Driftsmateriell	31 465	5 551
Sum	311 979	16 427

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	31 750	207 250
6602 Vedlikehold VVS	156 129	41 187
6603 Vedlikehold elektro	20 290	30 971
6605 Vedlikehold uteomr ³ der	15 766	0
6611 Vedlikehold heiser	88 127	6 876
6613 Vedlikehold grunntanlegg/lekeplasser/uteomr ³ de	173 248	96 339
6616 Vedlikehold vaskeri	30 003	13 167
6617 Vedlikehold brannvernustyr	35 021	32 856
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	39 990	98 790
6630 Egenandel forsikring	0	40 000
6642 Snekkerarbeid	0	9 438
6644 Fasade/balkonger	0	4 650
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	23 089
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	61 800
6648 Vedlikehold dører og porter	0	7 789
6650 Prosjekt vedlikehold	198 895	1 081 854
6690 Prosjekt VVS	38 595 993	0
6692 Prosjekt tak	6 403 205	0
Sum	45 788 417	1 756 056

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for³ oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 700	0	7 700
Sum innskutt egenkapital	7 700	0	7 700
Opptjent egenkapital			
i rets resultat	-4 145 487	-44 780 050	-48 925 537
Sum opptjent egenkapital	-4 145 487	-44 780 050	-48 925 537
Sum egenkapital	-4 137 787	-44 780 050	-48 917 837

Balansen i 3 rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balansefjerte verdi er lavere enn balansefjert verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p3 basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til 3 vN/re hnyere enn den balansefjerte verdien av gjelden.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	EIKA BOLIGKREDITT AS	EIKA BOLIGKREDITT AS	EIKA BOLIGKREDITT AS	EIKA BOLIGKREDITT AS
L ³ nenummer:	152225129	152187213	152052283	42807100798
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019	2012	2023
Rentesats:	5.75 %	5.75 %	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	29.12.2033	30.10.2029	29.07.2034	30.06.2063
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	5 000 000	21 000 000	52 579 000
L ³ nesaldo 01.01:	7 500 000	3 570 894	16 500 015	0
Avdrag i perioden:	0	447 606	0	0
Opptak i perioden:	0	0	0	52 579 000
L ³ nesaldo 31.12:	7 500 000	3 123 289	16 500 015	52 579 000
Saldo 5 år frem i tid:	7 500 000	3 086 050	16 500 015	52 579 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 152052283	1	501 758	501 758
	1	376 434	376 434
	4	250 879	1 003 516
	6	249 126	1 494 756
	32	230 285	7 369 120
	2	201 222	402 444
	2	201 145	402 290
	1	194 280	194 280
	6	192 755	1 156 530
	3	173 381	520 143
	6	166 210	997 260
	10	161 634	1 616 340
	3	155 050	465 150
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 152187213	1	94 978	94 978
	1	71 255	71 255
	4	47 489	189 956
	6	47 157	282 942
	32	43 591	1 394 912
	2	38 089	76 178
	2	38 075	76 150
	1	36 775	36 775
	6	36 487	218 922
	3	32 819	98 457
	6	31 462	188 772
	10	30 596	305 960
	3	29 349	88 047
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lå n 152225129	1	228 072	228 072
	1	171 106	171 106
	4	114 036	456 144
	6	113 239	679 434

Langsiktig gjeld

	32	104 675	3 349 600
	2	91 464	182 928
	2	91 430	182 860
	1	88 309	88 309
	6	87 616	525 696
	3	78 809	236 427
	6	75 550	453 300
	10	73 470	734 700
	3	70 477	211 431
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 42807100798	1	1 598 904	1 598 904
	1	1 199 547	1 199 547
	4	799 452	3 197 808
	6	793 866	4 763 196
	32	733 827	23 482 464
	2	641 213	1 282 426
	2	640 970	1 281 940
	1	619 092	619 092
	6	614 234	3 685 404
	3	552 495	1 657 485
	6	529 645	3 177 870
	10	515 063	5 150 630
	3	494 082	1 482 246
Forventet m ³ nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
L ³ n 152052283 har første avdrag 29.04.2029 med kr 219 397	1	501 758	6 672
	1	376 434	5 005
	4	250 879	3 336
	6	249 126	3 313
	32	230 285	3 062
	2	201 222	2 676
	2	201 145	2 675
	1	194 280	2 583
	6	192 755	2 563
	3	173 381	2 305
	6	166 210	2 210
	10	161 634	2 149
	3	155 050	2 062
L ³ n 152187213 har første avdrag 02.01.2024 med kr 37 239	1	94 978	1 132
	1	71 255	850
	4	47 489	566
	6	47 157	562
	32	43 591	520
	2	38 089	454
	2	38 075	454
	1	36 775	438
	6	36 487	435
	3	32 819	391

Langsiktig gjeld

	6	31 462	375
	10	30 596	365
	3	29 349	350
L ³ n 152187213 har fjrste avdrag 30.03.2024 med kr 253	1	94 978	8
	1	71 255	6
	4	47 489	4
	6	47 157	4
	32	43 591	4
	2	38 089	3
	2	38 075	3
	1	36 775	3
	6	36 487	3
	3	32 819	3
	6	31 462	3
	10	30 596	2
	3	29 349	2
L ³ n 152225129 har fjrste avdrag 29.07.2029 med kr 121 326	1	228 072	3 689
	1	171 106	2 768
	4	114 036	1 845
	6	113 239	1 832
	32	104 675	1 693
	2	91 464	1 480
	2	91 430	1 479
	1	88 309	1 429
	6	87 616	1 417
	3	78 809	1 275
	6	75 550	1 222
	10	73 470	1 189
	3	70 477	1 140
L ³ n 42807100798 har fjrste avdrag 30.07.2033 med kr 52 343	1	1 598 904	1 592
	1	1 199 547	1 194
	4	799 452	796
	6	793 866	790
	32	733 827	731
	2	641 213	638
	2	640 970	638
	1	619 092	616
	6	614 234	611
	3	552 495	550
	6	529 645	527
	10	515 063	513
	3	494 082	492

Note 12 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2023

Bokført langsiktig gjeld	79 702 303
Innskuddskapital	3 078 300
Boligselskapets pantsikrede gjeld	82 780 603
Bokført verdi av pantsatt eiendom	13 031 228

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Pilen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Pilen Borettslag

Styreleder	Dag Frode Rydland (sign.)	20.04.2024
Styremedlem	Sally Mohssen (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Per Røymer Larsen (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Audun Holand (sign.)	20.04.2024
Styremedlem	Elena Shamilev (sign.)	19.04.2024



Til generalforsamlingen i Pilen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Pilen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-23 06:31:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 35F7N-6ZEBY-BLHEO-DO0FZ-53784-KM734

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Pilen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dag Frode Rydland
Styremedlem, Audun Holand
Styremedlem, Per Røymer Larsen
Styremedlem, Elena Shamilev
Styremedlem, Sally Mohssen
Varamedlem, Pål Syvertsen
Varamedlem, Nuhad Albakaa
Varamedlem, Sheraz Ahmad

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

Virksomhetens art

Pilen 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. Pilen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950739215
Pilen Borettslag består av 77 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Pilen Borettslag er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586829. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Pilen Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Kontroll av lekeplass
- Kontroll av røykvarslere samt slukkeutstyr

Styrets arbeid

I styreperioden fra juni 2023 til og med mai 2024 har Styret i Pilen hatt flere store og små saker opp til behandling. Noen av de viktigste sakene vil bli raskt oppsummert her.

- Oppgradert broen over Lindebergbekken, skiftet dekke og rekkverk. Samt malt rekkverk.
- Bygget ny trapp ned til gangveien mellom 5 og garasjehuset, med ny tilgang til garasje samt beplantning.
- Gjennomført VVS prosjekt.
- Gjennomført takprosjekt.
- Byttet strømleverandør til Entelios (Via huseiernes landsforbund)
- Etablert serviceavtale med Ekeberg Varme & Sanitær for berederrom og VVS anlegg på fellesområder.
- Fremforhandlet en bedre forsikringsavtale basert på renoveringsprosjektene. (foreløpig premiereduksjon per år 52 000,-)
- Innmeldt borettslaget i huseiernes landsforening.
- Utført dugnad med veldig godt oppmøte og deltagelse.
- Søkt om midler ifra Groruddalssatsingens bomiljøtilskudd (70 000)
- Fremforhandlet bedre avtale med forretningsfører (Besparelse på 24.086)
- Fremforhandlet ny avtale med Norsk Brannvern (Fått samme pris som i 2018)

Hva som planlagt i neste styreperiode

- Grave og montering av pålagte stoppekraner utvendig ved 3 og 5.
- Oppussing av fellesareal i høyblokkene.
- Nytt låsesystem for ytterdørene i høyblokkene (Iloq)
- Renovering/teknisk oppgradering av heis i 3A (tilsvarende oppgradering som i 3B)
- Oppgrader/utskifte tregjerder utvendig i borettslaget.
- Oppgradere/barklegge ved siden av trappen ved nr 5 samt ved bommen mot nr 3.
- Etablering av plantekasser.
- Utrede IN ordning (under forutsetning av generalforsamlingsvedtak)
- Åpne biblioteket.
- Innhenting av tilbud for kalibrering av felles ventilasjonsanlegg rettet mot hver leilighet i høyblokkene.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Navn på borettslag/sameie:

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet den _____ (dd.mm.åå). _____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Pilen Borettslag torsdag 30.05.2024 kl. 19:00 - Lindeberg skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Mona Lise Lien

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 27

Antall fremlagte fullmakter: 12

Totalt: 39

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar økes fra 220.000,- til 250.000,-, og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

* **Benkeforslag:** kr. 220.000 ble foreslått.

Det ble gjennomført en skriftlig avstemming.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 220.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 IN ordning

IN-ordning medfører at hver enkelt kan nedbetale hele, eller deler, av fellesgjelden som påhviler den enkelte boenheten. Ved å nedbetale fellesgjelden som ligger på egen leilighet, vil fellesutgiftene i husleien reduseres. Det vil gi den enkelte mer forutsigbare månedlige kostnader.

For borettslaget som helhet vil det være av stor betydning at fellesgjelden reduseres, også for de som ikke har anledning til å nedbetale sin andel av fellesgjelden.

IN-ordningen organiseres av USBL, og den enkelte beboer betaler en kostnad på kr 3 500 inkl. mva. pr. innbetaling / nedbetaling av sin fellesgjeld, en til to ganger pr. år – om man ikke vil gjøre hele innbetalingen med en gang.

Borettslaget får en kostnad for etablering kr 23 240,- eks. mva. for IN, uavhengig av antall boliger, samt kr 12 100,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger. Dette mener vi er en liten pris å betale for å få redusert den store fellesgjelden.

[IN-ordning USBL](#)

USBL har sikringsordninger som gjør at man ikke blir ansvarlig for naboenes gjeld.

Vedtak:

* Med styrets og generalforsamlingens godkjenning ble følgende endring i forslag til vedtak godkjent:

IN ordning etableres for det største lånet.

5.2 Stenging av fellesvaskerier

Styret fremmer forslag om at vaskeriene nedlegges.

Dette begrunnes med følgende

- Store kostnader knyttet til drift. (Service, strøm og vedlikehold)
- Det er lagt inn opplegg til vaskemaskin i alle leiligheter i forbindelse med VVS renoveringen.
- Ønskelig at arealet blir utredet for å kunne gjøres om til leiligheter. (enten for salg eller utleie, som kan benyttes til å betjene fellesgjelden)
- Liten andel av beboerne benytter seg av de.
- Eldre maskinpark fra 1998 - 2018 (nye maskiner vil koste rundt 80-100 000 per maskin)

* **Benkeforslag:** Følgende forslag til vedtak ble foreslått fra andelseier:

Innstill på at ett av vaskeriene avvikles, maskiner selges og at man starter utredningen for å kunne gjøre om vaskerilokalene til leiligheter som enten selges eller leies ut. Dette for å kunne nedbetale på fellesgjeld samt utvikle borettslaget videre fremover.

Det ble foretatt en skriftlig avstemming. Styrets vedtak fikk 23 stemmer og benkeforslag fikk 14 stemmer.

Vedtak:

Vaskeriene avvikles, maskiner selges og styret starter utredningen for å kunne gjøre om vaskerilokalene til leiligheter som enten selges eller leies ut.

Dette for å kunne nedbetale på fellesgjeld samt utvikle borettslaget videre fremover.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges to styremedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2026.

Audun Holand og Elena Shamilev stiller til gjenvalg

* Mohammed Afzal stilte som motkandidat.

Det ble gjennomført en skriftlig avstemming:

Audun Holand fikk 33 stemmer

Elena Shamilev fikk 25 stemmer

Mohammed Afzal fikk 14 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Audun Holand for 2 år.

Valgt ble: Elena Shamilev for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges tre varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Pål Syvertsen er på valg, og stiller til gjenvalg.

Ali Asghar (Ny) stiller som kandidat.

Ana-Maria Catargiu-Gåserud (Ny) stiller som kandidat.

Vedtak:

Valgt ble: Pål Syvertsen for 1 år.

Valgt ble: Ali Asghar for 1 år.

Valgt ble: Ana-Maria Catargiu-Gåserud for 1 år.

6.3 Valg av trivselkomité

Følgende medlemmer av trivselkomiteen er på valg

Pål Syvertsen - Lindebergveien 3A - på valg
Samrin Hussain - Lindebergveien 3B - på valg
Nuhad Albakaa - Lindebergveien 7B - på valg
Sheraz Ahmad - Lindebergveien 3A - på valg

Vedtak:

Valgt ble: Pål Syvertsen, Samrin Hussain, Nuhad Albakaa og Sheraz Ahmad

6.4 Valg av flaggkomité

Mikael Holand stiller som kandidat

Vedtak:

Valgt ble: Mikael Holand

6.5 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Vedtak:

Valgt ble: Styreleder

6.6 Valg av valgkomite

Valgkomiteen for 2024 bestod av følgende

- Grete Elin Iversen
- Mona Lise Lien
- Milana Makhauri

* Amina Bibi Ahmed stilte som kandidat til valgkomiteen.

Vedtak:

Valgt ble: Grete Elin Iversen, Mona Lise Lien, Milana Makhauri og Amina Bibi Ahmed

Protokoll for Pilen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	12.06.2024
Protokollvitne	Mona Lise Lien (sign.)	12.06.2024

Nabolagsprofil

Lindebergveien 7A - Nabolaget Lindebergåsen - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lindeberghjemmet Linje 2N, 79	2 min 0.2 km
Lindeberg Linje 2	7 min 0.5 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Lindeberg skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	4 min 0.3 km
Skjønnehaug skole (1-7 kl.) 257 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 191 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	14 min 1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	22 min 1.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	7 min 3.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 5.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

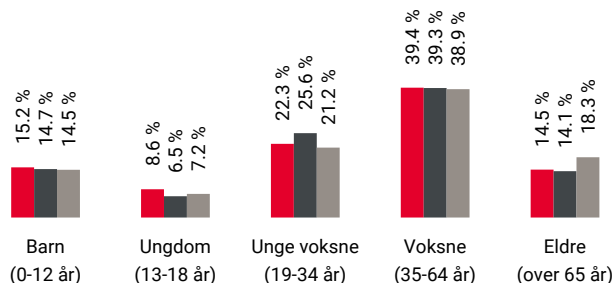
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lindebergåsen	2 430	1 052
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lindebergstua Kanvas-barnehage (0-5 år) 62 barn	1 min 0.1 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km
Lindebergskogen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.3 km

Dagligvare

Coop Extra Lindebergåsen	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Kiwi Lindeberg	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



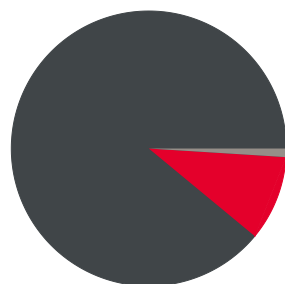
Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100

Sport

Lindebergåsen	2 min
Ballspill	0.1 km
Lindeberg skole	3 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.3 km
Fresh Fitness Lindeberg	14 min
Fresh Fitness Haugerud	22 min

Boligmasse



- 10% rekkehus
- 89% blokk
- 1% annet

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

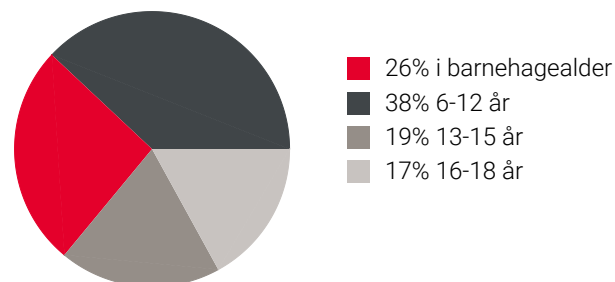
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Lindeberg Senter	7 min
Lindeberg apotek	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

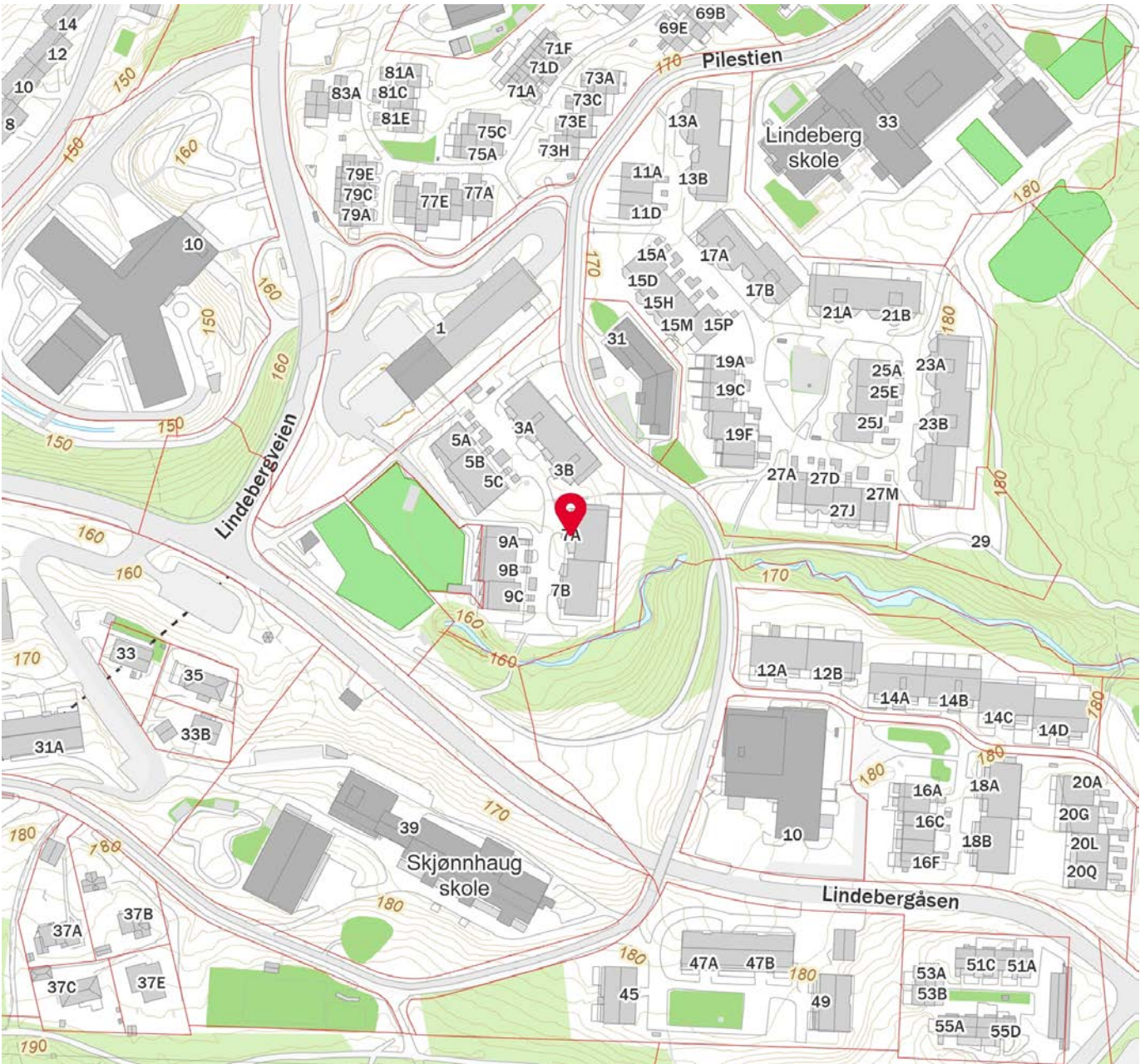


0% 47%

- Lindebergåsen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 forbrukermyndighetene 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.

For eiendommen:

Adresse: Lindebergveien 7A
1069 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan RajaTelefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre