

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Tjernfaret 35, 0956 OSLO



OSLO kommune

gnr. 93, bnr. 384

Andelsnummer 324

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 13722-3269

Referansenummer: KY5685

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Takstingeniør: Erik Øyum



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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



Medlem av

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede-sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen. Vinduene er fra byggeår.

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør med dørpumpe. Tofløyet balkongdør fra 2001 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Balkongen er på ca. 8,4 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvestvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 1- stavs parkett. Laminat i gangen. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er lagt ny parkett i leiligheten i 2022. Ny laminat i entréen. Overflatebehandlet vegg- og himlingsflater (sparkel og maling) alle rom i leilighet, også det i 2022. Det er enkelte glipper mellom parkett og listverk.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør med glassfelt inn til stuen.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderoms- og vaskeromsgulvet, samt gulvet i entréen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Flislagt bad med dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Avtrekket kan styres fra ventilatoren på kjøkkenet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot vaskerommet. Det er mulig å ta hull eksempelvis i gangen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av vegg.

Det er en luke på vaskerommet ved siden av toalettet, men denne ligger et stykke unna dusjsonen på badet. Det er likevel utført en fuktmåling med RF (Relativ Fuktighet) med Protimeter Hygromaster uten at dette ga utdrag med unormale verdier.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

Vaskerom:

Vaskerom med servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Vaskerommet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Avtrekket kan styres fra ventilatoren på kjøkkenet. Spalte under døren for overstrømming av luft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot vaskerommet. Det er mulig å ta hull eksempelvis i gangen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av vegg.

Det er en luke på vaskerommet ved siden av toalettet, men denne ligger et stykke unna dusjsonen på badet. Det er likevel utført en fuktmåling med RF (Relativ Fuktighet) med Protimeter Hygromaster uten at dette ga utdrag med unormale verdier.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Innebygget vinskaf. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2022.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med stoppekraner. Det er montert lekkasjestoppere. Vaskerom: Rørskap med samlestocker og hovedstoppekran. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Bad: Skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Mekanisk avtrekk med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken (ventilator). Spalteventiler i vinduer og ytterveggene. Avtrekket styres fra ventilatoren.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerommet.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedbryter på 63 A. Det er utført tilsyn i 2022.

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

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

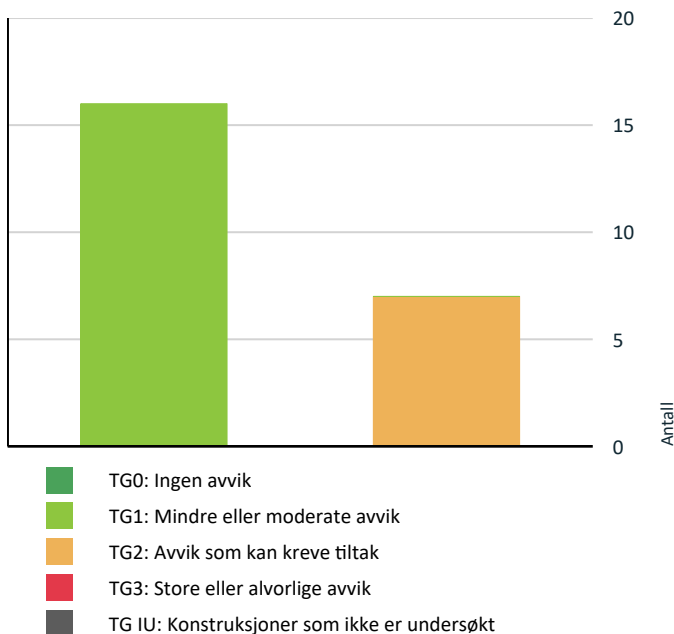
Boligbygg med flere boenheter

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

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2-lags isolerglass i terammer. Vinduene er topphengslede-sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen. Vinduene er fra byggeår.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) inngangsdør med dørpumpe. Tofløyet balkongdør fra 2001 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 105 cm. Balkongen er på ca. 8,4 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvestvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det er opplyst i nettannonse fra forrige salg at borettslaget har en detaljert vedlikeholdsplan frem til 2040. Vedlikeholdsplanen har som hensikt å hjelpe sittende og fremtidige styrer med å planlegge og utføre vedlikehold av bygningsmassen og uteområdene, samtidig som det må bygges kapital til å håndtere uforutsette hendelser og kommende større vedlikehold.

Rapporten er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rapporten er ikke fremvist. Denne kan/bør etterspørres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rapporten er ikke fremvist. Denne kan/bør etterspørres.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Laminat i gangen. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er lagt ny parkett i leiligheten i 2022. Ny laminat i entréen. Overflatebehandlet vegg- og himlingsflater (sparkel og maling) alle rom i leilighet, også det i 2022.

Det er enkelte glipper mellom parkett og listverk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i soverom: 3 mm. over 2 meter og ca. 4 mm. gjennom hele rommet. Stue: 3 mm. over 2 meter og ca. 3 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør med glassfelt inn til stuen.

Oppvarming

Tilstandsrapport

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderoms- og vaskeromsgulvet, samt gulvet i entréen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisse med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og membranmansjett.

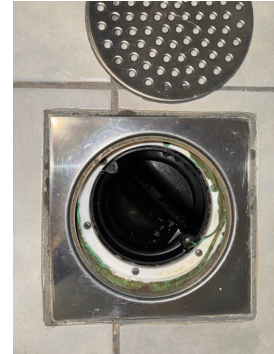
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Se bilde. Årsak er høy luftfuktighet på våtrom og dårlig fuktbestandighet på skap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Delamineringen på servantskapet er estetisk og har ingen praktisk betydning. Ved utbedring må skapet byttes.



Delaminering på servantskap.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Avtrekket kan styres fra ventilatoren på kjøkkenet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Tilstandsrapport



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot vaskerommet. Det er mulig å ta hull eksempelvis i gangen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er en luke på vaskerommet ved siden av toalettet, men denne ligger et stykke unna dusjsonen på badet. Det er likevel utført en fuktmåling med RF (Relativ Fuktighet) med Protimeter Hygromaster uten at dette ga utdrag med unormale verdier.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med servant med ett greps blandebatteri og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Vaskerommet er fra byggeår.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

Det er to gamle borehull i veggen.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 36 mm. Høyde på terskel er ca. 7 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og membranmansjett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.



Sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Svelleskade på servantskap. Se bilde.

Toalettet sildrer en stund etter nedtrekk. (Men stopper opp etter en stund). Dette kan tyde på feil med flottøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Delamineringen på servantskapet er estetisk og har ingen praktisk betydning. Ved utbedring må skapet byttes.

Kontakt rørlegger for utbedring av flottør.

Tilstandsrapport



Delaminering på servantskap.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil med mekanisk avtrekk på badet. Avtrekket kan styres fra ventilatoren på kjøkkenet. Spalte under døren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot vaskerommet. Det er mulig å ta hull eksempelvis i gangen, men dette er vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er en luke på vaskerommet ved siden av toalettet, men denne ligger et stykke unna dusjsonen på badet. Det er likevel utført en fuktmåling med RF (Relativ Fuktighet) med Protimeter Hygromaster uten at dette ga utdrag med unormale verdier.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Innebygget vinskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet med stoppekraner. Det er montert lekkasjestoppere.

Vaskerom: Rørskap med samlestokker og hovedstoppekran. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Bad: Skjult anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende tettemuffer gjelder på kjøkkenet.

Rust i bunn av rørskapet. Noe rust på stoppekranen.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Manglende merking av rørkurser: Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.

Rust i rørskapet kan medføre at skapet lekker inne i veggen ved eventuelle lekkasjer i røranlegget. Ved utbedring kan man forsøke å tette med en selvklebende folie hvis mulig. I ytterste konsekvens må skapet byttes. Kontakt rørlegger.

Tilstandsrapport



Rørskap.



Rust i rørskapet.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken (ventilator). Spalteventiler i vinduer og ytterveggene. Avtrekket styres fra ventilatoren.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014. Selv om reglene trådte i kraft i 2008 og denne berederen er fra 2002 skal det likevel vurderes som avvik i denne type rapporter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Eldre bereder, over 20 år, gir økt risiko for brudd/lekkasjer og funksjonssvikt. Så lenge tanken fungerer er det ikke nødvendig med bytte, men feil kan oppstå på kort varsel.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 11 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Det er opplyst i nettannonse fra tidligere salg at sikringsskap er oppgradert i 2022, nye LED-spotter på badet i 2022, jordfeilbeskyttelse i sikringsskapet også det i 2022. Ny dimmebryter stua i 2022.

Nåværende eier har oppgradert Stikkontakter, spotter mellomgang og nye lysskinner i stue/kjøkken. Varmekabler (matte) m/nytt gulv (laminat) i yttergangen. Ny stikkontakt til kjøleskap innvendig bod. Nye smart-panelovner m/ny stikk. Nye smart termostater til varmekabler gang + to bad. Utførende har vært Oslo Elektrikere AS, Rett Elektro AS og Elmaker Elektro AS.

Det er utført eltilsyn av Elvia i 2022. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Det er fremlagt dokumentasjon på at tilsynet er avsluttet uten merknader.

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

Spørsmål til eier

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

2002 Byggeår.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremvist samsvarserklæring på diverse arbeider i gangen og stuen fra 2023. Arbeidene er utført av Elmaker Elektro AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på bytte av innmat i sikringsskap, bytte av downlights, dimmer m.m. fra 2022. Arbeidene er utført av Elektris AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

Det er fremvist sluttkontrollskjema og faktura fra arbeider på kjøkkenet utført av Elmaker i 2022. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er fremvist faktura fra legging av varmematte i entréen utført av Rett Elektro AS i 2022. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det er fremvist sluttkontrollskjema og faktura fra montering av komfyrvakt, downlights og stekeovn på kjøkkenet utført av Oslo Elektrikere AS i 2022. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

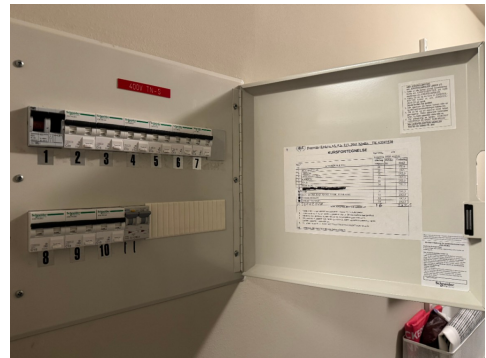
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

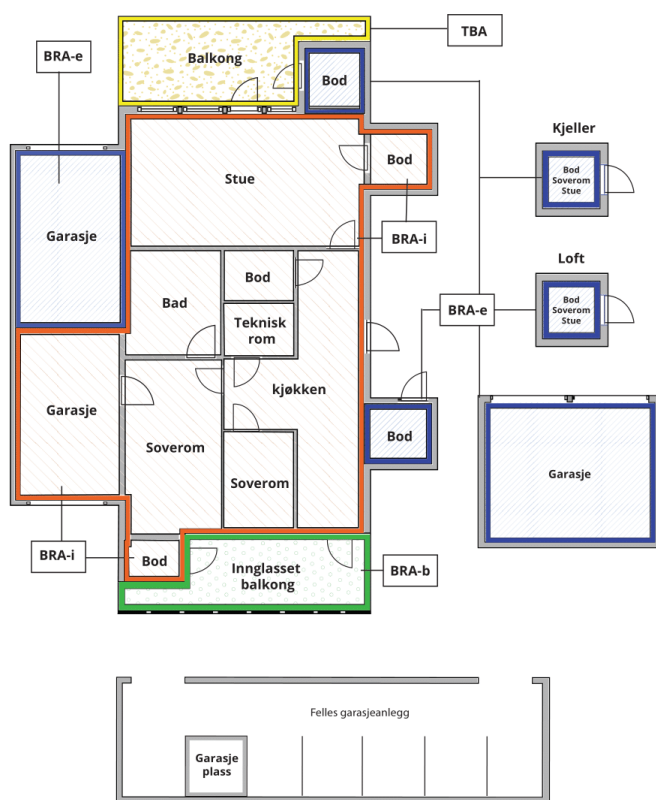
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	98			98	9
Kjeller		5		5	
SUM	98	5			9
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, bod, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, vaskerom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 243 cm. i stuen. Ca. 220 cm. i gangen.

Balkong (TBA) avrundet til 9 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 5 m². Boden er merket med P34.

Bod er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 220 cm. bred og er merket 3.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er lagt ny parkett i leiligheten i 2022. Ny laminat i entréen. Overflatebehandlet vegg- og himlingsflater (sparkel og maling) alle rom i leilighet, også det i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Marthe Eliassen Holand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	93	384		0	12034.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tjernfaret 35

Hjemmelshaver

Vesletjern Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
324/VESLETJERN BORETTSLAG	947137921	324	USBL	Holand Marthe Eliassen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
324	100	1 460 000	53 051 31.12.2025	47 739 15.02.2026

Kommentar

Eventuell fellesgjeld er ikke kjent.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Rødtvet i Oslo. Kort vei til forretninger og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med T- bane og buss. Kort vei til Kalbakken senter og Linderud senter. Lillomarka ligger i gangavstand. God dekning av skoler og barnehager i området.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-3758.

Skattetakst og formuesverdi

År

2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP586903			
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

AS ING GUNNAR M BAKKE
POSTBOKS 4714 NYDALEN
0421 OSLO

Dato: **21 NOV. 2002**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199909177-55
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Cristina Vernhardsson

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARTHUR NORDLIES VEI BLOKKER A,B OG C.	Eiendom:	93/384/0/0
Tiltakshaver:	Lilletjern Utbygging AS v/Backe Prosjekt AS	Adresse:	Pb. 4714 Nydalen, 0421 OSLO
Søker:	Hille+Melbye Arkitektkontoret as	Adresse:	Osterhausgaten 18, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet


Løf Solheim
Avd.ing.1


Cristina Vernhardsson
saksbehandler

Kopi til: Lilletjern Utbygging AS v/Backe Prosjekt AS,
Pb. 4714 Nydalen, 0421 OSLO.

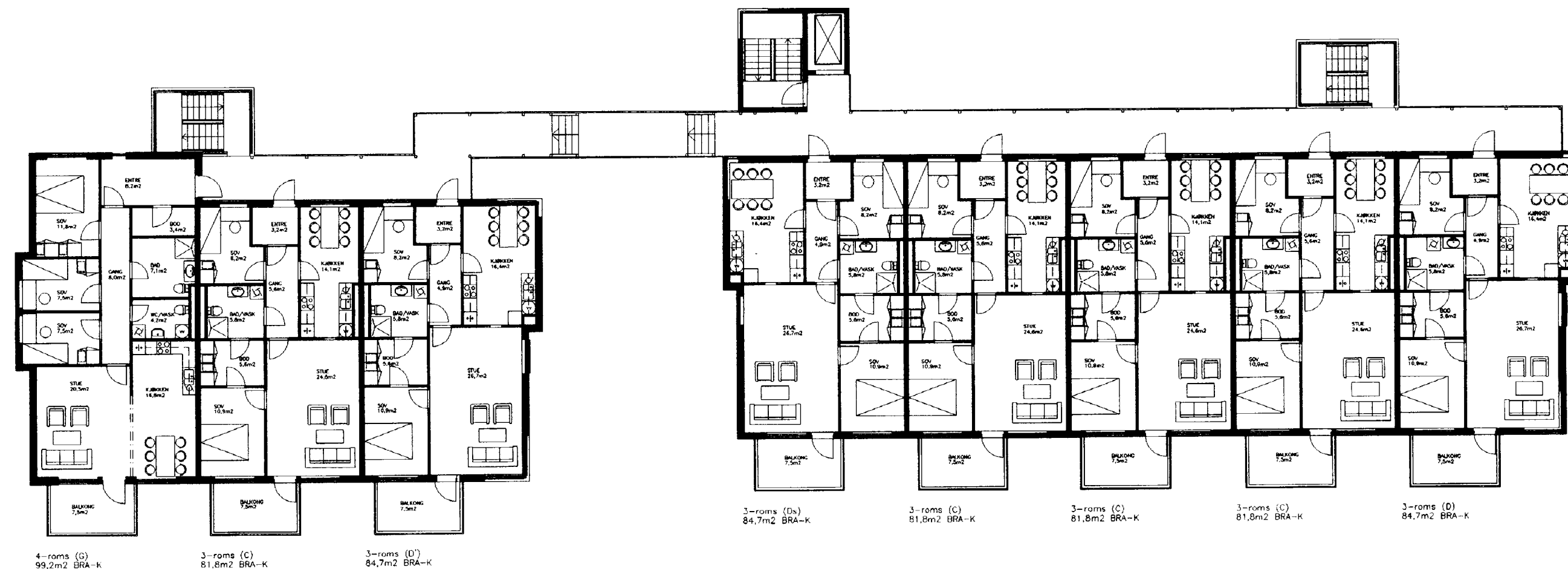


Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Telefon: 22 66 22 66
Trondheimsveien 5 22 66 20 20
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbc.oslo.kommune.no



TEGN.NR. A 402		REV. A
TITTEL PLAN 2.etg. Blokk A-B-C		
A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Østerhusgt. 18 0183 Oslo Tlf. 22204330 F.22364541	
I INTERIØR		
BL BYGGELEDELSE		
B BYGGETEKNIKK		
E ELEKTRO		
V VVS-TEKNIKK		
TEGNINGSGRUNNLAG ---		
> DOKUMENTASJONSTEGNING > ARBEIDSTEGNING > ANBUDSTEGNING > ANMELDELSESTEGNING > FORELØPIG TEGNING		
A	Revidert rammeskønad	th 31.01.0
Ind	Revisjonen gjelder	Sign. Dato
ARKITEKTKONTORET HILLE+MELBYE AS HARALD HILLE · HARALD MELBYE · TORE WIIG ØSTERHAUSGATEN 18 - N-0183 OSLO TLF. 22 20 43 30 - TELEFAX 22 36 45 41		
Arthur Nordlies vei 17 "Steinbrudet" 93/384 Tittel PLAN 2. etg. BLOKK A-B-C		
Tegning th	Kontroll th	Godkjent Gump
Fill A402	Mål 1 : 200	Dato 17.09.9
Saksnr.. 2347	Tegn.nr. A 402	Rev. A

S-3758

Arthur Nordlies Vei - Steinbruddet, Reguleringsplan. Boliger og barnehage. Bydel Grorud.

Vedtaksdato: 08.12.1999

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199707395](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 739597

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR. 93, BNR. 384 M. FL., ARTHUR NORDLIES VEI.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Formål:

Området reguleres til:

Byggeområde for boliger (Felt I og III)

Byggeområde for offentlig / allmenntilgjengelig formål (barnehage) (Felt II)

Fellesområde (felles avkjørsel og parkering)

§ 3. Utnyttelse:Felt I:

Feltet kan bebygges med et maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 5.000m².

Ved beregning av T-BRA skal underetasje regnes med 50%. Balkonger med inntil 2,5m. dybde, frittstående sportsboder og garasjekjeller / underjordisk parkeringsanlegg skal ikke medregnes i T-BRA.

Felt II:

Feltet kan bebygges med maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 400m².

Ved beregning av T-BRA skal underetasje regnes med 50%.

Felt III:

Feltet gis samme regulering som den øvrige delen av eiendommen (gnr. 93, bnr. 267) - S-1104.

§ 4. Plassering og høyder:Felt I:

Innenfor viste grenser for bebyggelse kan ny bebyggelse oppføres i det antall etasjer og med de maksimale gesimshøyder som er vist på plankartet.

Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

Innenfor sone I tillates oppført blokkbebyggelse i maksimum 4 etasjer nedtrappet til 3 etasjer mot syd med varierende gesimshøyder som vist på plankartet. Øverste etasje skal dekke maks 75% av underliggende etasjes gulvareal (BRA).

Innenfor sone II og III tillates oppført rekkehus i inntil 3 etasjer. Øverste etasje skal dekke maksimum 50% av underliggende etasjes gulvareal (BRA). Gesimshøyde for 2. etasje skal være maksimum 6,5m over ferdig planert terreng. For den tilbaketrukne 3. etasjen skal maksimal gesimshøyde over ferdig planert terreng være 9,0m.

Felt II:

Barnehagebygningen tillates oppført i 2 etasjer. Gesimshøyde over ferdig planert terreng skal ikke overstige 6,5m.

En 3. etasje kan tillates dersom dette gir en bedre terrengtilpasning. Maksimal gesimshøyde over ferdig planert terreng skal ikke overstige 9,0m. for en eventuell 3. etasje.

§ 5. Utforming:Felt I og II:

Ved prosjektering og utførelse av bygninger og utomhusanlegg skal det legges vekt på kvalitativ god og helhetlig utforming med hensyn til volumoppbygging, materialvalg, detaljering og tilpasning til omgivelser og terreng.

I Felt I skal sone I, II og III ha felles materialbruk og formspråk.

Felt I skal ha en variert leilighetssammensetning med hovedvekt på 3 og 4-roms leiligheter.

Utearealene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Alt ubebyggt areal som ikke bevares som naturlig vegetasjon eller benyttes til nødvendige kjørearealer, gangareal og parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig. Alle gangarealer skal være tydelig markert med eget belegg forskjellig fra kjørearealene. Overgang mellom forskjellig type belegg skal være presis.

Gjerder og forstøtningsmurer skal ha en enhetlig utførelse.

Arealet langs Arthur Nordlies vei skal beplantes med trekke eller gruppe av trær, dersom eksisterende trær må fjernes.

Parkeringsplasser på terreng skal skjermes med vegetasjon både i form av hekk og trekke.

§ 6. Parkering:Felt I:

Parkering skal anordnes etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

Det tillates opparbeidet maksimum 12 parkeringsplasser for boligene på terreng, syd i feltet i tilknytning til

felles avkjørselen. Øvrige parkeringsplasser skal være i garasjekjeller / underjordisk parkeringsanlegg.

Felt II:

Feltet skal ha minimum 6 parkeringsplasser på terreng i tilknytning til felles avkjørsel.

Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede og ha en bredde på minimum 3.8m.

§ 7. Utomhusplan:

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:500 eller bedre for den ubebygde delen av tomta (jfr. plan- og bygningslovens § 69). Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, oppstillingsplass for søppelkasser, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon. Det skal spesielt legges til rette for bevaring og opparbeiding av trevegetasjon i randsonen mot friområdet og Arthur Nordlies vei. Eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares/fjernes må avmerkes både på utomhusplanen og i marken og gis den nødvendige beskyttelse under anleggsperioden. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplanen tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan.

Dersom noe av fjellet i vest fjernes, skal det redegjøres spesielt for dette i utomhusplanen.

Det skal avsettes minimum 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet inkludert terrasser og balkonger som ikke medregnes i T-BRA.

Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

Utearealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 8. Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes dokumentasjon som redegjør for sikring av sprukket fjell, herunder sprenging, bolting og nødvendig inngjerding.

§ 9. Atkomst:

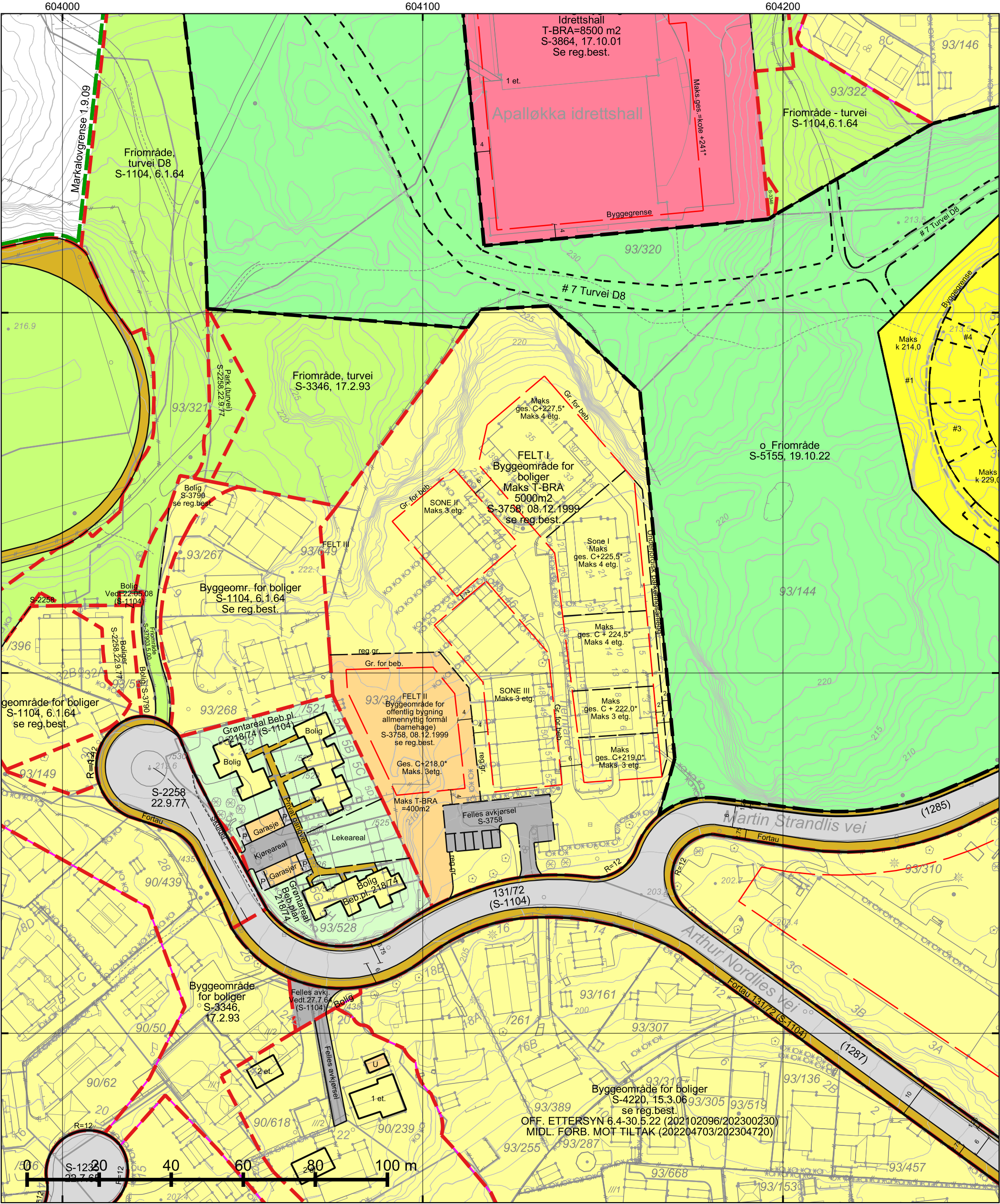
Atkomst skal være via felles avkjørsel fra Arthur Nordlies vei.

§ 10. Fellesområde (felles avkjørsel og parkering):

Felles avkjørsel skal være felles for feltene I og II. De viste 6 parkeringsplassene skal være for Felt II.

§ 11. Nettstasjon:

Eventuell nettstasjon skal innpasses i samarbeid med den som til enhver tid har områdekonsesjon for levering av elektrisk kraft.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 13.02.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 153151/ 86526806

Adresse: Tjernesfaret 35

Gnr/Bnr: 93/384

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

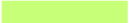
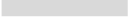
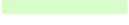
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	72 - Felles lekeareal
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	149 - Offentlig/allmennyttig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	3040 - Friområde

- - - - - RpBestemmelseGrense

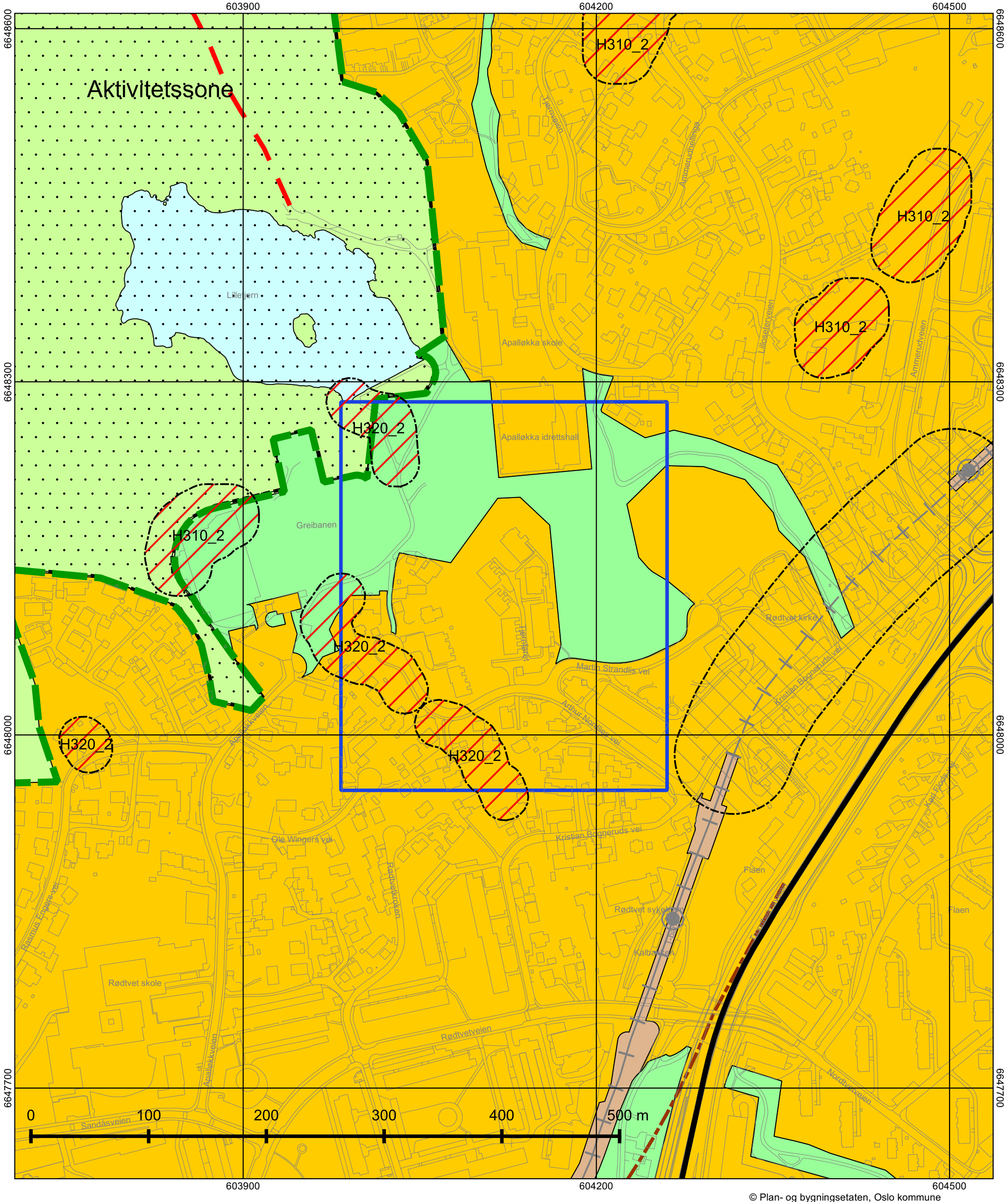
————— 70 - Felles avkjørsel
————— 312 - Fortau
----- 313 - Skulder - bankett
————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
— — — — — 913 - Formåavgrensning
————— 930 - Reguleringslinje
————— Formålgrense

————— Foreløpig plan
- - - - - Plangrense (gammel lov)
- - - - - Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

- - - - - Regulert eiendomsgrense
- - - - - Grense for bebyggelse
- - - - - Byggegrense
- - - - - Beregnet senterlinje veg
————— Bygningens avgrensning i beb. plan
- - - - - Byggegrense
/————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- - - - - Markagrense

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

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.



Oslo

Dato: 13.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153151/86526806
Deres ref.:



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.02.26 Side 1 av 3

Vesletjern Borettslag	Vår ref.: 26/324	Fødselsdato eier: 16.04.1988
Tjernfare 35	Type: Borettslag tilknyttet	
0956 OSLO	Eiere: Marthe Holand	
Organisasjonsnr: 947 137 921	Andelsnr: 324	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 047

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 719
	Avdrag felleslån	116
	Avdrag IN-lån	-1 673
	Renter felleslån	212
	Renter IN-lån	545
	Avdrag IN-lån	1 673
	Renter IN-lån	-545

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	47 739	Gjeld siste årsoppg.: 47 739
Klient ajourf. lån:	14 714 791,21	Klient gj. s. årsoppg.: 11 434 573

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 114682743, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.02.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28.759

Saldo per 15.02.2026: 9 020 137

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 28.02.2033)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 229 277

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 166 247

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 15160987666, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.02.2026: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 15.02.2026: 2 414 436

Andel av saldo: 47 739

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2045)

Flytende rente

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Martin Krane Pedersen

Adresse: Tjernfare 18

Postnr/-sted: 0956 OSLO

Telefon: Mob.: 97031596

E-post: vesletjern@outlook.com

6: Ligning - 2025

Gjeld:

47 739

Andre inntekter:

1 139

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.02.26 Side 2 av 3

Vesletjern Borettslag	Vår ref.: 26/324	Fødselsdato eier: 16.04.1988
Tjernfaret 35	Type: Borettslag tilknyttet	
0956 OSLO	Eiere: Marthe Holand	
Organisasjonsnr: 947 137 921		

6: Ligning - 2025

Annen formue:	53 051	Utgifter:	1 488
---------------	--------	-----------	-------

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	1 460 000
Andelsnr:	324	Partialobligasjonsnr:	324

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2001		
Gårds/bruksnr:	93/384		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	12001

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586903
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Første innflytting:	01.01.2002
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, 1		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Parkering: 1 park.plass, under blokkene, tilhørende hver leilighet. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. For enkelte er det mulighet for lading av el-bil mot betaling av forbruk, styret må kontaktes.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.

Varmt vann/fyring: er ikke inkludert i felleskostnadene.

Innkrevde renter og avdrag på boligselskapets felleslån som ikke er omfattet av en IN ordning reguleres iht. bankens betalingsplan minimum en gang i året.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Parkering: Dersom selger leier en p-plass i borettslaget må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 15.02.26 Side 3 av 3

Vesletjern Borettslag

Vår ref.: 26/324

Fødselsdato eier: 16.04.1988

Tjernfaret 35

Type: Borettslag tilknyttet

0956 OSLO

Eiere: Marthe Holand

Organisasjonsnr: 947 137 921

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

for

Vesletjern borettslag

Org nr 947 137 921

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16. desember
2002, sist endret den 27. april 2010

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 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

(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. Står fortsatt flere andels i borettslaget likt, går den med lengst ansiennitet i Usbl foran. Står fortsatt flere andelseiere i borettslaget likt etter dette, avgjøres valget ved loddtrekning.

(2) Ansienniteten er lik for alle ervervet boligen og flyttet inn før 31.12.2002.

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

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

(5) 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

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

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

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

(4) Om en andelseier har kjøpt ekstra garasjeplass må denne avhendes i forbindelse med salg av bolig. Kjøper må være andelseier i Vesletjern borettslag. Garasjeplassen kan følge med som en del av salget av boligen.

(5) 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.

(6) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er generelt tillatt, med de begrensninger som er fastsatt i ordensreglene.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) 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.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Utvendige terrasser, balkonger og inngangsparti som tilhører leiligheten er andelseiers vedlikeholdsområde. Med det forstås; påse at tregulv på takterrasser, balkonger, terrasser og inngangsparti (rekkehus) blir behørig oljet og vedlikeholdt. Utskifting av treverk og lignende ligger også innenfor eiers vedlikeholdsplikt. Eventuelle rekkverk innenfor husets (blokkens) ytterkant er eiers ansvarsområde.

(2) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og 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, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer 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 lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre, som skal bestå av styreleder og tre til fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

RO I BOENHETENE

- Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 22.00 til kl. 06.00.
- Støyende arbeider som boring i betong skal ikke forekomme etter klokken 20.00
- Støyende arbeid må unngås lør, søn- og helligdager før kl. 10.00 og etter kl. 17.00.
- Ved spesielle anledninger, må man gi nabovarsel.

DYREHOLD

Vi bor i et borettslag hvor mange har dyr, som vi også ser ute, og hvor ville dyr fra skogen og dyr fra andre boområder ferdes fritt.

- Det er normalt tillatt med kjæledyr, men styret kan kreve veterinærattest for å avklare rase.
- Dyrehold i borettslaget skal være ansvarlig, både i henhold til dyrevernloven. Dyreeiere skal ta hensyn til andre beboere, og andre beboere må vise fleksibilitet og forståelse, spesielt siden vi har skogens fauna som nærmeste nabo.
- Det er båndtvang for hunder på borettslagets område.
- Lufting av hund skal ikke skje på borettslagets område.
- Respekter nærmiljø, bruk pose når hunden luftes.
- Ved eventuell tilgrising av trapper, grøntanlegg eller på borettslagets område har dyrets eier ansvar for at det umiddelbart blir ordnet opp i.
- Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr på borettslagets område, inkludert egen terrasse.
- La ikke hunden gjøre fra seg på Borettslagets område. Ved lufting i nærområde, benytt hundepose.

HUSHOLDNINGSAVFALL

- Alt avfall må emballeres godt, og legges i søppelkassene i søppelhus.
- Større gjenstander skal ikke plasseres i søppelhus, hver beboer må sørge for å fjerne dette selv.
- Avfall, gamle møbler og hvitevarer skal ikke plasseres i fellesrom som f. eks garasje, heisrom og trappeoppganger.

TRAPPEOPPGANGER

- Alle skal påse at dører til heisrom og trappeoppganger til enhver tid er stengt og låst.
- Det er ikke tillatt å benytte oppgangene til lagringsplass. Gjenstander plassert i oppganger, trapper, heis og utenfor oppmerket garasjeplass kan bli fjernet av styret uten varsel.

VEDLIKEHOLD/ FORNYELSER

- Markiser skal være ensartet og utvendig persienn er som utgangspunkt tillatt på alle vinduer. Borettslagets rammeavtale for solavskjerming og standardfarger må benyttes.
- Antenner, herunder parabolantenner er ikke tillatt å sette opp.
- Eventuelle utvendig forandringer må godkjennes av styret.
- Vask av balkonger eller vanning av planter må ikke utføres på en måte som påfører bygning eller underliggende konstruksjoner, gjenstander eller mennesker, skade eller ubehag.

RENHOLD/ VEDLIKEHOLD AV EGET OG FELLESOMRÅDER

- Hver enkelt beboer må påse at hage/ balkong, inngangsparti til rekkehusene og svalganger holdes i orden. Det er den enkelte andelseiers ansvar å vedlikeholde terrasser og liknende.
- Heisrom, trappeoppganger samt tilhørende fellesrom blir ivaretatt av renholdsbyrå og vaktmester.
- Styret gis fri adgang til inspeksjon av terrasser i forbindelse med vedlikehold.

GRILLING

- Det er ikke tillatt med kullgrill på balkonger/terrasser i blokkene.
- Det er ikke tillatt med åpen flamme, f.eks. bålpanner i nærheten av fasader/balkonger.

BRANNTRAPPER

- Branntrapper skal kun brukes ved evakuering.
- Dørene til branntrappene må ikke blokkeres.

SYKLER

- Sykler skal parkeres på egnet sted, slik at de ikke er til sjanse eller hinder for øvrige beboere.

BALLSPILL

- Ballspill på borettslagets områder er ikke tillatt.

PARKERINGS BESTEMMELSER

- Det er ikke tillatt å bruke andres garasjeplass med mindre det er avtalt med eier.
- Vaktermesterplassen skal ikke benyttes.

- Gjesteparkeringen skal ikke benyttes av beboere i borettslaget.
- Handicap-plassen skal kun brukes av kjøretøy med gyldig handicap-bevis.
- Kjøring på interne veier skal minimaliseres, all parkering er forbudt. Vareleveringer o.l. til gårdsrommet skal møtes av mottaker ved gjesteparkering, og følges opp i gangfart. Mottaker er ansvarlig for at bommen blir lukket.
- Det er viktig å parkere innenfor oppmerket plass i garasjen.
- Inn- og utkjøring skal skje i gangfart.
- Røyking i garasje, heis og trappeoppganger er forbudt.

Disposisjonsrett av uteområder

Følgende er retningslinjer for utomhus og hager for rekkehus og leiligheter i plan 1. Retningslinjene er å anse som preaksepterte løsninger, og skal etterleves ved nyetableringer og vedlikehold. Retningslinjene har ikke tilbakevirkende kraft for tiltak som tidligere har vært skriftlig søkt og godkjent av styret og generalforsamling. Det er mulig å søke styret om endringer som ikke er omtalt her. Dette gjøres ved å sende en skriftlig henvendelse til styret med beskrivelse av ønsket tiltak.

Generelt:

Hensikten med retningslinjene er å bevare et arkitektonisk rent uttrykk. Borettslaget eier i felleskap det meste av uteområder. Det er naturlig at de som disponerer et uteareal kan tilpasse det noe.

Alle konstruksjoner som oppføres, må bygges slik at konstruksjonen ikke kan føre til skade på bygg eller uteområder. Boenheten som oppfører konstruksjoner, er ansvarlig for nødvendig vedlikehold. Dersom konstruksjoner oppført i privat regi ikke blir tilstrekkelig vedlikeholdt eller påfører øvrige konstruksjoner forringelse, kan styret etter skriftlig varsel utføre nødvendige utbedringer på andelseiers regning.

Tiltakshaver, eier av boenheten, er selv alltid ansvarlig for å forsikre seg om at tiltak som utføres er i tråd med gjeldende lover samt borettslagets regelverk. Alle fasadeendringer skal iht. borettslagsloven behandles i generalforsamling. Kontakt kommunen dersom du er i tvil om tiltaket du utfører er søknadspiktig.

Disponering av areal:

Rekkehus: Rekkehus disponerer gressarealet på alle sider av rekkehus som tilstøter sin boenhet, mot at de klipper og vedlikeholder plenene. Fellesområder som eies av borettslaget kan omdisponeres i generalforsamling.

Leiligheter: Leiligheter i plan 1 med uteområder disponerer arealet frem til mur, hekk og gjerde som i dag naturlig avgrenser dette arealet, mot at de vedlikeholder uteområder, gjerder, skillevegger, gulv, hekker, gressplen og liknende.

Gulv/platting:

Rekkehus: Uteområdet kan belegges i valgfritt materiale, i en utstrekning på ca. 1m ut fra skillevegger/balkongsøyle. Høyde skal ikke være i større grad enn nødvendig over bakkeplan.

Leiligheter: Uteområdet kan belegges i valgfritt materiale. For leiligheter i blokk A og B kan utearealet belegges helt ut til den naturlige begrensingen med steinmur, gjerde, eller hekk. For leiligheter i blokk C(innerst i borettslaget) kan det belegges et område 1meter ut fra balkongsøyle.

Skillevegger:

Rekkehus: Skillevegger på rekkehus godkjennes ikke utover de skillevegger som er der i dag.

Leiligheter: Skillevegger på enden av eller mellom leiligheter på bakkeplan tillates. Skillevegger skal bygges på samme måte som de eksisterende skilleveggene, med samme dimensjoner. Horisontal indre del, og skrående ytre del. Avsluttes ved balkongsøyle. Skillevegger males i borettslagets brunfarge, og har sort beslag på overkant.

Gjerder:

Rekkehus: Gjerder tilknyttet rekkehus godkjennes ikke uten søknad til styret, for å avklare eventuelt omfang.

Leiligheter: Gjerder som omkranser boenhetens disponible uteområde skal ha vertikale utenpåliggende planker. Bredde på planker 90-100mm. Mellomrom 20-60mm. Høyde skal ikke overstige 1,1meter, og skal være tilpasset naboens gjerde. Alle gjerder som bygges eller renoveres skal males i borettslagets brunfarge eller Møre Royal brun.

Boder:

Boder på uteområder, balkonger eller inntrukne takterrasser godkjennes ikke.

Hekker og annen vegetasjon:

Styret skal kontaktes før nyetablering av hekker. Alle hekker skal regelmessig vedlikeholdes og klippes. Høyden på hekker skal som utgangspunkt holdes i gjerdehøyde, med høyde 1 – 1,5 m. Trær skal aldri være høyere enn underkant balkong til overliggende leilighet.

Felles garasjeanlegg med tilhørende boder

Understående regler har til hensikt å minimere brannfare i felles garasjekjeller. Med felles garasjekjeller menes både åpne parkeringsplasser og private boder.

Definisjoner

Mode 1: Lading av el-bil fra vanlig stikkontakt hvor bilen kobles direkte til strømmettet med en passiv kabel uten innebygde sikkerhetsfunksjoner. Benyttes ikke av moderne elbiler.

Mode 2: Lading med standard stikkontakt men hvor ladekabelen har innebygde sikkerhetsfunksjoner som delvis håndterer de risikoene som kan oppstå ved lading. Ladekabelen med stikkontakt og "kladd" som følger med alle nye elbiler og plug-in hybrider er en Mode 2 ladekabel. Denne kalles ofte for nød-ladekabel og er ment å brukes når annen bedre ladeløsning ikke er tilgjengelig.

Mode 3: Et fast installert og dedikert ladeuttak for elbiler, også kjent som en ladestasjon/ladeboks. Mellom bilen og ladestasjonen er det en kommunikasjon som ivaretar sikkerheten.

Generelt:

1. Skjøteledninger, grenuttak og adaptere er ikke tillatt.
2. Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker eller gasser i felles garasjeanlegg.
3. Det skal ikke utføres brannfarlige arbeider(arbeider som kan føre til varme eller gnister) i garasjeanlegget.
4. Det er ikke tillatt å ha elektriske apparater tilkoblet i garasjekjeller. Eksempler på dette er lading av bilbatterier, strømtilkoblede hvitevarer eller brunevare.
5. Stikkontakter som er montert på søyler inn mot kjørebade kan benyttes til støvsuging, hjulskift og liknende, uten at styret må kontaktes.

Lading av el-biler, el-sykler, el-sparkesykler og liknende

6. Alle nye ladepunkter til el-bil skal bestilles gjennom styret og tilkobles felles laststyrt ladeinfrastruktur. Det er ikke tillatt å montere egen lader koblet til sin egen strømtavle.
7. Etter det 01.12.2020 er det ikke tillatt å benytte stikkontakter eller private ladestasjoner desom egenerklæring ikke er sendt til styret. Styret vil etter denne dato koble fra stikkontakter hvor fagmessig instalasjon ikke er dokumentert.
8. Parkeringsplasser som har Mode 3 ladestasjon kan benytte disse frem til de må skiftes ut. Ved utskiftning skal privat kabel fjernes, og eventuell ny lader skal tilkobles det felles laststyrte anlegget. I de tilfellene hvor Mode 3 ladepunktet eies av den enkelte andelseier er disse selv ansvarlig for jevnlig kontroll iht. gjeldende forskrifter og selv ansvarlig for at sikkerheten ivaretas.

Overgangsregler for lading med vanlig jordet kontakt

9. Mode 1 lading er ikke tillatt.
10. Mode 2 lading kan kun utføres dersom:
 - a. Kursen er koblet til privat strømforsyning og fagmessig installering er dokumentert
 - b. Kursen har maks 10A sikring.

- c. Kursen er beskyttet av en egen jordfeilbryter type B og et overspenningsvern.
 - d. Ladekabel har oppheng i kurv eller krok.
11. Fra og med den 01.01.2021 skal det ikke forekomme lading av el-biler på alminnelige stikkontakter mellom klokken 2200 og 0800.
 12. Ingen ladbare kjøretøy skal etter den 01.06.2022 benytte stikkontakter til alminnelig lading av el-bil.
 13. Nødlading i godkjente private stikkontakter mindre enn 1 gang per uke og mindre enn 12 ganger per år tillates, såfremt overnevnte krav til stikkontakt er oppfylt.

Både brukere og eier(styret) er ansvarlige for at retningslinjene blir fulgt. Alle feil på ladestasjoner og kontakter som benyttes til lading skal umiddelbart meldes styret, og all bruk opphøre frem til feil er utbedret av godkjent leverandør. Ladestasjoner og kontakter som eies av den enkelte andelseier skal holdes i forskriftsmessig stand. Dersom det forekommer brudd på regelverket, vil styret utføre nødvendige tiltak for å ivareta sikkerheten. Feil montert og underdimensjonert utstyr, utstyr som benyttes i strid med øvrige retningslinjer eller har andre feil vil bli krevd utbedret på eiers regning. Styret vil kunne koble fra eller kreve fjernet utstyr som ikke benyttes iht. retningslinjene.

Felles ladeinfrastruktur skal visuelt kontrolleres ukentlig av styret. Det skal gjennomføres årlig kontroll av infrastrukturen. Den årlige kontrollen skal utføres av registrert el-virksomhet.

Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold og oppdatering av felles ladeinfrastruktur fra sikringsskap til ladeboks. Ladeboksen kjøper den enkelte andelseier selv, og de er ansvarlig for denne. Andelseieren står fritt til å demontere denne for å ta den med seg ved f.eks flytting.

HUSORDENSREGLER

RO I BOENHETENE

- Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 22.00 til kl. 06.00.
- Ved spesielle anledninger, må man gi nabovarsel.

VIS VANLIG HENSYN

REPARASJONER

- Hvis nødvendig reparasjons- og/eller oppussingsarbeider må foretas i rekkehus/ leilighet utenom vanlig arbeidstid (ettermiddager), bør det vises hensyn overfor naboer.
- Støyende arbeid må unngås lør, søn- og helligdager før kl. 10.00 og etter kl. 17.00.
- Forsøk i størst mulig utstrekning å unngå bråk, som for eksempel banking, skraping og sliping etter at barn har gått til ro (kl. 20.00).

DYREHOLD

Vi bor i et borettslag hvor mange har dyr, som vi også ser ute, og hvor ville dyr fra skogen og dyr fra andre boområder ferdes fritt.

- Det er normalt tillatt med kjæledyr, men styret kan kreve veterinærattest for å avklare rase.
- Dyrehold i borettslaget skal være ansvarlig, både i henhold til dyrevernloven. Dyreeiere skal ta hensyn til andre beboere, og andre beboere må vise fleksibilitet og forståelse, spesielt siden vi har skogens fauna som nærmeste nabo.
- Det er båndtvang for hunder på borettslagets område.
- Lufting av hund skal ikke skje på borettslagets område.
- Respekter nærmiljø, bruk pose når hunden luftes.
- Ved eventuell tilgrising av trapper, grøntanlegg eller på borettslagets område har dyrets eier ansvar for at det umiddelbart blir ordnet opp i.
- Det er ikke tillatt å legge ut mat til dyr på borettslagets område, inkludert egen terrasse.
- La ikke hunden gjøre fra seg på Borettslagets område. Ved lufting i nærområde, benytt hundepose.

HUSHOLDNINGSAVFALL

- Alt avfall må emballeres godt, og legges i søppelkassene i søppelhus.
- Større gjenstander skal ikke plasseres i søppelhus, hver beboer må sørge for å fjerne dette selv.
- Avfall, gamle møbler og hvitevarer skal ikke plasseres i fellesrom som f. eks garasje, heisrom og trappeoppganger.

TRAPPEOPPGANGER

- Alle skal påse at dører til heisrom og trappeoppganger til enhver tid er stengt og låst.
- Det er ikke tillatt å benytte oppgangene til lagringsplass.
- Unødig opphold i oppganger og garasje er ikke tillatt.
- Ting/ gjenstander plassert i oppganger, trapper, heis og utenfor oppmerket garasjeplass kan bli fjernet av styret uten varsel.

VEDLIKEHOLD/ FORNYELSER

- Markiser skal være ensartet og utvendig persienn er tillatt på alle vinduer.
- Antenner, herunder parabolantenn er ikke tillatt å sette opp.
- Eventuelle utvendig forandringer må godkjennes av styret.

RENHOLD/ VEDLIKEHOLD AV EGET OG FELLESOMRÅDER

- Hver enkelt beboer må påse at hage/ balkong, inngangsparti til rekkehusene og svalganger holdes i orden. Det er den enkelte andelseiers ansvar å vedlikeholde terrasser og liknende.
- Heisrom, trappeoppganger samt tilhørende fellesrom blir ivaretatt av renholdsbyrå og vaktmester.
- Styret gis fri adgang til inspeksjon av terrasser i forbindelse med vedlikehold.

GRILLING

- Det er ikke tillatt med kullgrill på balkonger/terrasser i blokkene, dette pga sjenanse/os.

BRANNTRAPPER

- Branntrapper skal kun brukes ved evakuering.

SYKLER

- Sykler skal kun parkeres i sykkelstativene.
- Uvettig bruk av rollerblades, sykler, skateboard o.l er ikke tillatt på borettslagets område. Med dette menes for eksempel: Hopping i trapper, bruk av selvlagde ramper.

BALLSPILL

- Ballspill på borettslagets områder er ikke tillatt.

PARKERINGS BESTEMMELSER

- Det er ikke tillatt å bruke andres garasjeplass med mindre det er avtalt med eier.
- Vaktermesterplassen skal ikke brukes, ved spesielle tilfeller kontakt styret.
- Begrens bruken av gjesteparkeringen.
- Handicap-plassen skal kun brukes av kjøretøy med gyldig handicap-bevis.
- Kjøring på interne veier skal minimaliseres, all parkering er forbudt.
- Det er kun tillatt å stoppe for av- og pålessing (bruk sunn fornuft).
- Det er viktig å parkere innenfor oppmerket plass i garasjen da plassene i utgangspunktet er meget smale.
- Inn- og utkjøring skal skje i gangfart.
- Røyking i garasjen er strengt forbudt. Det er også forbudt å røyke i heis/heisganger og trappeganger.



INNKALLING 2025

Vesletjern Borettslag

Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00

Rødtvedt kirke

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 forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Vesletjern Borettslag

Tid og sted: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Rødtvedt kirke

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om Posten pakkeboks
- 5.2 Utvendig maling rekkehus
- 5.3 Lån 20.000

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 108 566,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag om Posten pakkeboks

Jeg foreslår at borettslaget inngår en avtale med Posten for å sette opp en pakkeboks på borettslagets område. Styret kan finne en egnet plassering til pakkeboksen, eksempelvis ved siden av postkassene utenfor søppelskuret.

En pakkeboks vil være et nyttig tilbud for beboerne, da den gjør det mulig å få pakker levert rett til borettslagets område, uten å måtte dra til Post i Butikk. Dette er praktisk for de med travle hverdager, men også for de som ikke alltid har mulighet til å dra innom butikken – enten fordi de ikke har bil, har vanskelig for å komme seg dit, eller rett og slett foretrekker en enklere løsning.

Pakkeboksen er kostnadsfri for borettslaget ref. Postens nettside: <https://www.posten.no/pakkeboks-soknad>

Forslag til vedtak: Borettslaget inngår en avtale med Posten om pakkeboks. Styret finner en egnet plassering på borettslagets fellesområde som disponeres til dette formålet.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget til vedtak. Styret foreslår videre at ordningen med pakkeboks evalueres ifm med ordinær generalforsamling om ett år (2026).

5.2 Utvendig maling rekkehus

Vinduer og dører trenger vedlikehold i form av maling

Forslag til vedtak: Male vinduer og dører utvendig

Styrets innstilling: Vedlikehold utføres iht vedlikeholdsplan, og planlegges fortløpende av styret.

5.3 Lån 20.000

Vennligst gjør beboere kjent med betingelser på lån kr 20.000,- pr andelseier, tatt opp i 2019.

Når avdrag kun er **kr 38,-/mnd** og renter kr 86,- blir dette en dyr affære, som man burde ha anledning til **kjøpe seg ut av**.

Etter 5 år, er lån kun redusert med kr 3174,- dvs restbeløp pr 31/12-24 kr 16.826,-

Antar nedbetalingstiden er 20 år (eller mer?) som er en helt urimelig på et så lite lån.

Forslag til vedtak: Mulighet til å kjøpe ut lån

Styrets innstilling: Dette lånet er annuitetslån med nedbetalingstid på 25 år. Dvs at andel rente av terminbeløp er høy de første årene av låneperioden.

Lånet er tatt opp som ett forbrukslån med sikkerhet i borettslaget, og er ikke mulig å betale ned enkeltvis.

Styret kan redegjøre for dette ifm beboerkaffen etter generalforsamlingen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kristian Friid-Hauglund
Styremedlem, Arild Leif Granum
Styremedlem, Heidi Gustavsen
Styremedlem, Svein Inge Johansen
Varamedlem, Håkon Andreas Vegge Antonsen
Varamedlem, Sharon Acheampong Steen

6.1 Valg av leder

Kristian Friid-Hauglund ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Arild Leif Granum ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Svein I. Johansen ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Håkon Andreas Vegge Antonsen og Sharon Acheampong Steen ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	989 203	1 595 246
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 717 529	1 113 116
Tilbakeføring av avskrivning	63 680	51 513
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-314 634
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 553 527	-1 968 321
Endringer i andre langsiktige poster	136 769	512 283
B. Årets endring disponible midler	364 451	-606 043
C. Disponible midler	1 353 654	989 203
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 527 526	1 166 532
Kortsiktig gjeld	-173 872	-177 329
C. Disponible midler	1 353 654	989 203

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

Resultatregnskap 2024 Vesletjern Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 285 288	4 110 672	4 256 358	4 379 254
Sum leieinntekt		4 285 288	4 110 672	4 256 358	4 379 254
Andre inntekter					
Tilskudd	2	25 000	26 951	0	0
Sum annen inntekt		25 000	26 951	0	0
Sum inntekt		4 310 288	4 137 623	4 256 358	4 379 254
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 862	14 020	14 000	14 000
Styrehonorar	3	105 404	99 435	105 404	108 566
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	63 680	51 513	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		111 831	112 485	130 000	130 000
Kostnad eiendom/lokale	5	234 626	217 624	231 000	271 000
Kommunale avgifter/renovasjon		662 276	569 744	600 000	746 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	0	300	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	55 758	18 032	17 000	22 000
Reparasjon og vedlikehold	8	347 315	1 049 951	650 000	2 675 000
Revisjonshonorar		6 601	6 305	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		157 348	149 287	157 000	163 000
Andre honorar	9	23 232	28 682	25 000	25 000
Kontorkostnad		6 046	1 145	6 000	2 000
TV/bredbånd		287 028	274 262	270 000	295 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		458	0	0	0
Kontingent og gaver		15 300	15 300	15 000	15 000
Forsikring		281 194	267 274	284 000	328 000
Eiendomsskatt		0	20	0	0
Andre kostnader	10	8 013	5 626	21 000	8 000
Sum kostnad		2 380 972	2 881 006	2 532 404	4 809 566
Driftsresultat før IN		1 929 316	1 256 616	1 723 954	-430 312
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		318 560	276 018	0	0
Driftsresultat etter IN		2 247 877	1 532 634	1 723 954	-430 312
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		42 190	30 977	0	0
Rentekostnad		572 537	450 496	506 651	532 855
Netto finansposter		530 348	419 519	506 651	532 855
Årsresultat		1 717 529	1 113 116	1 217 303	-963 167
Overført til/fra annen egenkapital		1 717 529	1 113 116	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 717 529	1 113 116	0	0

Balanse 2024
 Vesletjern Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	113 160 000	113 160 000
Andre fellesanlegg	4	263 549	295 175
Andre driftsmidler	4	13 356	45 411
Sum anleggsmidler		113 436 906	113 500 586
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	11 465
Andre kortsiktige fordringer		8 226	3 528
Forskuddsbetalte kostnader		289 566	274 822
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 229 734	876 717
Sum omløpsmidler		1 527 526	1 166 532
SUM EIENDELER		114 964 431	114 667 118

Balanse 2024 Vesletjern Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 100	5 100
Sum innskutt egenkapital		5 100	5 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		32 804 380	31 086 851
Sum opptjent egenkapital		32 804 380	31 086 851
Sum egenkapital	11	32 809 480	31 091 951
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	11 468 416	13 021 943
Borettsinnskudd		63 839 000	63 839 000
Garasje innskudd		3 420 000	3 420 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	3 253 664	3 116 895
Sum langsiktig gjeld		81 981 080	83 397 838
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		162 965	155 577
Påløpne renter		10 217	10 250
Annen kortsiktig gjeld		690	11 502
Sum kortsiktig gjeld		173 872	177 329
Sum gjeld		82 154 952	83 575 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		114 964 431	114 667 118
Pantstillelser	13	81 981 080	83 397 838

Sted: _____ Dato: _____

Kristian Friid-Hauglund
Styreleder

Svein Inge Johansen
Styremedlem

Arild Leif Granum
Styremedlem

Heidi Gustavsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld. Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 573 220	2 427 492
3609 Leie parkering	23 316	23 316
3618 strøm elbil	33 232	30 805
3650 Innkrevde felleskostn. renter	561 121	456 499
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 094 399	1 172 559
Sum	4 285 288	4 110 672

Note 2 - Tilskudd

Konto 3403 kr 25 000,- Tilskudd fra Usbl bomiljøfond

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 862	14 020
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	105 404	99 435
Sum	120 266	113 455

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Opplegg til elbil-ladere	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01 :	113 160 000	205 000	314 634
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	113 160 000	205 000	314 634
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	150 644	51 085
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	41 000	0
Bokført verdi pr.31.12:	113 160 000	13 356	263 549
Årets avskrivninger :	0	32 055	31 626
Anskaffelsesår :	1998	2020	2023
Antatt levetid i år :		5	10

Borettslaget består av 51 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 93, b.nr 384 i Oslo kommune,-. Eiertomt på 12 001 kvm. som utgjør kr 20 368 800,- av byggets verdi. Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr.SP586903

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	41 053	17 688
6360 Annet renhold	0	12 500
6361 Fast renhold	38 300	69 834
6362 Skadedyrutryddelse	598	0
6364 Matteleie	0	8 528
6390 Andre driftskostnader	5 189	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	93 563	43 470
6392 Containerleie/tømming	9 395	11 771
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	46 529	53 833
Sum	234 626	217 624

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	300
Sum	0	300

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	18 869	5 617
6525 IT utstyr	3 544	0
6540 Inventar	11 899	4 626
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	20 037	7 650
6552 Driftsmateriell	1 410	140
Sum	55 758	18 032

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	18 688	418 000
6603 Vedlikehold elektro	13 123	121 059
6610 Andre vaktmestertjenester	46 250	0
6611 Vedlikehold heiser	91 233	67 123
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	317 481
6617 Vedlikehold brannvernustyr	29 156	27 988
6619 Dugnadsutbetaling	15 120	16 250
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	102 500	0
6642 Snekkerarbeid	18 245	0
6644 Fasade/balkonger	0	2 979
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	29 500
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	26 338
6648 Vedlikehold dører og porter	3 000	13 234
Sum	347 315	1 049 951

Konto 6601 Utført fugearbeider.

Konto 6610 Garasjevask,oppmerking.

Konto 6641 Brannmaling,fasade.

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 232	28 682
Sum	23 232	28 682

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	977	725
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 000	2 500
7770 Betalingskostnader	980	1 007
7773 Omkostninger innkreving	2 915	811
7790 Andre kostnader	0	-1
7795 Husleietap	140	586
Sum	8 013	5 626

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 100	0	5 100
Sum innskutt egenkapital	5 100	0	5 100
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	31 086 851	1 717 529	32 804 380
Sum opptjent egenkapital	31 086 851	1 717 529	32 804 380
Sum egenkapital	31 091 951	1 717 529	32 809 480

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Den Norske Stats Husbank	OBOS-banken AS
Lånenummer:	114682743	98207824372
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2019
Rentesats:	4.677 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.03.2033	30.07.2044
Opprinnelig lånebeløp:	24 443 932	1 120 000
Lånesaldo 01.01:	12 040 421	981 522
Avdrag i perioden:	1 529 336	24 191
Lånesaldo 31.12:	10 511 085	957 331
Saldo 5 år frem i tid:	4 569 069	811 957
Andelssaldo 01.01:	3 116 895	0
Innbetalt IN i perioden:	455 329	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	318 560	0
Andelssaldo 31.12:	3 253 664	0
Sum pantegjeld for lån:	13 764 749	957 331

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114682743	1	635 995	635 995
	1	602 681	602 681
	1	548 167	548 167
	1	484 568	484 568
	9	423 131	3 808 179
	1	417 939	417 939
	1	375 540	375 540
	4	338 332	1 353 328
	5	330 544	1 652 720
	1	236 659	236 659
	1	200 750	200 750
	1	108 024	108 024
	1	86 529	86 529
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207824372	1	33 809	33 809
	1	23 852	23 852
	11	21 543	236 973
	1	21 421	21 421
	3	19 221	57 663
	1	19 111	19 111
	1	19 087	19 087
	3	18 929	56 787
	1	18 102	18 102
	8	17 215	137 720
	16	16 826	269 216
	3	16 084	48 252
	1	15 355	15 355

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	18 142 080
Innskuddskapital	63 839 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	81 981 080
Bokført verdi av pantsatt eiendom	113 423 549

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 76 851 000,-

Resultat og balanse med noter for Vesletjern Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vesletjern Borettslag

Styreleder	Kristian Friid-Hauglund (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Heidi Gustavsen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Arild Leif Granum (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Svein Inge Johansen (sign.)	27.02.2025



Til generalforsamlingen i Vesletjern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai 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: 80.232.xxx.xxx

2025-03-11 16:31:09 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Vesletjern Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kristian Friid-Hauglund
Styremedlem, Arild Leif Granum
Styremedlem, Heidi Gustavsen
Styremedlem, Svein Inge Johansen
Varamedlem, Håkon Andreas Vegge Antonsen
Varamedlem, Sharon Acheampong Steen

Styret i Vesletjern Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Vesletjern 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. Vesletjern Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 947137921

Vesletjern Borettslag består av 51 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Vesletjern Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586903. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Vesletjern Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet gjennom vår avtale med Vaktmester Andersen. Avtalen inkluderer årlig kontroll av pulverapparat i leiligheter og fellesareal samt skifte av batterier i røykvarslere.

Styret jobber med å få etablert fast kontroll av lekeplassen av en godkjent kontrollør, og vil i løpet av 2025 få satt opp sikring på takene til rekkehusene, slik at arbeid på tak kan utføres etter gjeldende regler.

Styret er ansvarlig for opplæring av de som ønsker å benytte borettslagets snøfreser.

Styrets arbeid

I løpet av 2024 er det som vanlig gjennomført en vår- og en høstdugnad, og styret vil rette en stor takk til alle beboere som har deltatt på disse, og som på andre måter har bidrar til at Vesletjern borettslag er et trivelig sted å bo!

Vedlikehold

Borettslaget er som alle vet over 20 år, og planlegging og gjennomføring av vedlikehold er derfor en viktig del av styrets arbeid. I 2024 er det:

- Innhentet tilbud på hovedvedlikehold av heisene, som planlegges å gjennomføres i løpet av 2025. Dette arbeidet vil medføre en stor kostnad for borettslaget, og styret arbeider med å finne en god finansieringsløsning.
- Utført energikartlegging av borettslaget for å kartlegge mulighetene for energibesparende tiltak, herunder: varmepumper, utskifting av vinduer og dører, effektivisering av ventilasjonsanlegg og bergvarme. Energikartleggingen er nødvendig for å kunne dra nytte av støtteordninger fra ENOVA og Oslo kommune.
- Gjennomført befarings og innhentet tilbud på utskifting av balkongdører. Styret vil videre vurdere dette i sammenheng med behovet for utskiftning av vinduer.
- Utbedret brannmalingen på fasadekonstruksjonene i tilknytning til blokkene. Dette arbeidet vil fortsette våren 2025.
- Gjennomført hovedettersyn på el-anlegget, inkludert billadere, ledelys og brannport.
- Gjennomført garasjevask, oppmerking og nummerering av parkeringsplasser.
- Utført vedlikehold og reparasjon av gjerde på skrenten ved blokk C.
- Gjennomført befarings for planlegging av vedlikehold av fasader.
- Fulgt opp utelamper ved inngangene til blokk A, B og C. I noen av lampene vil den innebygde sensoren bli justert, og noen lamper vil bli skiftet.
- Oppfølging av løpende behov, som justering av dørpumper på fellesdører og justering av inngangsdører.
- Utbedret brudd / brekkasje i svalgangsbro mellom blokk A og B.

Økonomi og avtaler

Økonomistyring er et annet viktig ansvarsområde for styret. I 2024 er det:

- Fremforhandlet ny låneavtale med DNB som gir oss lavere rente på felleslån.
- Reforhandlet vaktmesteravtalen for å sikre gode tjenester for borettslaget.

Annet

- Måket snø og strødd på gangveier, ved postkasser og ved søppelhuset ved behov.
- Anskaffet snøfreser for å muliggjøre tilstrekkelig snørydding ved større snøfall
- Organisert innkjøp, montering og retur av juletre.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 09.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Vesletjern Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Rødtvedt kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Håkon A. Vegge Antonsen

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: 21

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 22

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 108 566,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag om Posten pakkeboks

Forslag til vedtak: Borettslaget inngår en avtale med Posten om pakkeboks. Styret finner en egnet plassering på borettslagets fellesområde som disponeres til dette formålet.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble: Vedtatt, med følgende tekst: Borettslaget inngår en avtale med Posten om pakkeboks. Styret finner en egnet plassering på borettslagets fellesområde som disponeres til dette formålet. Ordningen med pakkeboks evalueres ifm. ordinær generalforsamling i 2026.

5.2 Utvendig maling rekkehus

Forslag til vedtak: Male vinduer og dører utvendig.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble: Ikke vedtatt

5.3 Lån 20.000

Forslag til vedtak: Mulighet til å kjøpe ut lån.

Vedtak:

Forslag til vedtak ble: Ikke vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Kristian Friid-Hauglund ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Martin Krane Pedersen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Arild Leif Granum ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Svein I. Johansen ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Svein I. Johansen for 2 år.

Valgt ble: Eva Marie Ballo for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Håkon Andreas Vegge Antonsen og Sharon Acheampong Steen ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Håkon Andreas Vegge Antonsen for 1 år.

Valgt ble: Sharon Acheampong Steen for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble: Styret

Signaturer:

Møteleder Ellen Baadstø /s/

Protokollvitne Håkon A. Vegge Antonsen /s/

Møteleder

Protokollvitne