# ØKERNVEIEN 216

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Plantegning
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema (signert)
Energiattest
Reguleringskart
Meglers verdivurdering
Meglerbrev
Innkalling årsmøte 18.03.2024
Protokoll årsmøte 18.03.2024
Innkalling til årsmøte 20.04.23
Protokoll ordinært årsmøte 20.04.23
Husordensregler
Vedtekter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# PLANTEGNING




1. Etasje

Økernveien 216

taksator

**Morten Sæther**
**Takstingeniør / Tømrermester**
**www.taksator.no**

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Økernveien 216, 0584 OSLO

OSLO kommune

gnr. 84, bnr. 187, snr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²**



**Befaringsdato:** 27.09.2024 **Rapportdato:** 02.10.2024 **Oppdragsnr.:** 20856-24318 **Referansenummer:** GA6443

**Autorisert foretak:** Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

**Rapportansvarlig**

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 1. etasje med balkong, sentralt beliggenhet på Økern, bydel Bjerke i Oslo.
Leiligheten holder en gjennomgående normal standard fra byggeårene.

Balansert ventilasjon.
Radiator tilkoblet, samt varmtvann fra felles sentralanlegg.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Glatte fronter med benkeplate i laminat.
Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap.
Integrert platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

2 flislagte baderom med varmekabler på gulv fra byggeårene.
Baderomkabin.
Ett bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 stk kjellerbod og 1 stk biloppstillingsplass med ladeboks i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**4-roms leilighet med balkong i 1.etasje:**

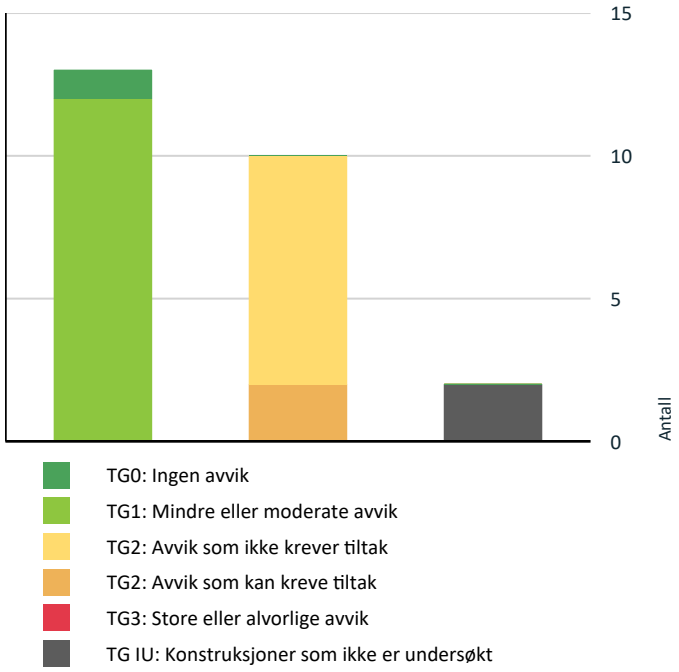
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til originale byggetegninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

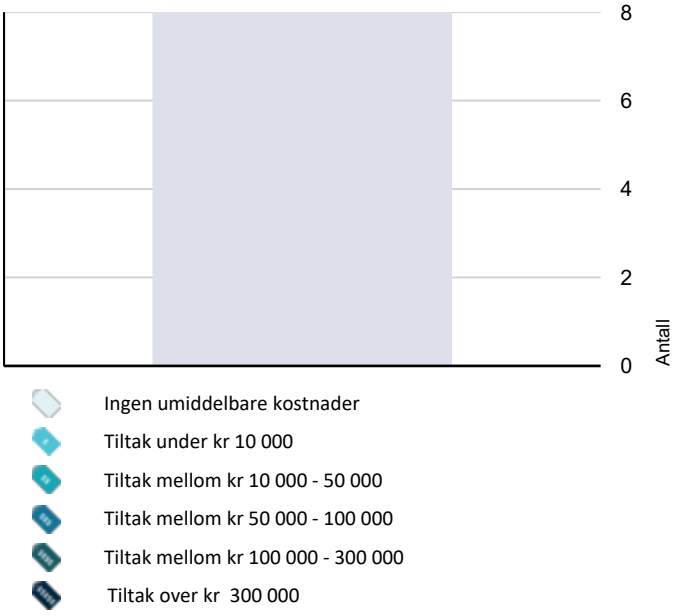
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

# Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

## Oppsummering av avvik

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

### 4-roms leilighet med balkong i 1.etasje:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Entrèdør** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS LEILIGHET MED BALKONG I 1.ETASJE:



**Byggeår**
2008

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

### TG 1 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2007.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

### TG 2 Entrèdør

Brann- og lydklassifisert entrédør.

–

Dørpumpe montert.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe slitasje/merker på dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokal utbedring

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Rekkverk i glass.
Tremmer på dekke.
Stikkontakt på vegg.

–

Rekkverks høyden ble målt til 1,11 m.

### Utvendige trapper

Trapper og reposer med banebelegg.
Ellers malte flater i fellesarealer.

### Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

Ytterveggenes fasader er pusset og malt.
Flatt tak antas å være tekket med papp/membran.

På befaring ble det påvist noe løs puss over noen vinduer på utvendig fasade.
Sameiets ansvarsområde.

–

Bygningen ble oppført i 2008 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

–

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv:
3-stavs parkett.

Vegger:
Glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Gulvet ble registrert som relativt rett.

### Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

### TG 2 Innvendige dører

Formpresset innerdører med 3 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe fukt/svelle skader på baderomsdør.
På befaring ble det påvist slitasje på flere dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, evt bytte av dørblad.

### Andre innvendige forhold

Garderobeskap på flere soverom.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom med adkomst via entrè/gang.

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard fra byggeårene.
Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak.
Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

–

Ingen dokumentasjon er forelagt takstmann.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes på sikt.
Det anbefales på generelt grunnlag (i henhold til alder) at det bør dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og folierte aluminiums plater i himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,23 m.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 30 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Dette er ikke uvanlig ved våtromskabiner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant på vegg med ett underskap med glatte fronter.
Innfelt speil med speilskap utenfor over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist at innfelt speil bak speilskap har sprukket.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling tilkoblet balansert ventilasjons anlegg.
Luftespalte ved terskel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

–

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommets oppbygning.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom med adkomst via entrè/gang.

Flislagt bad/vaskerom (prefabrikkert våtromskabin) med standard fra byggeårene.
Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak.
Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

–

Ingen dokumentasjon er forelagt takstmann.

–

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes på sikt.
Det anbefales på generelt grunnlag (i henhold til alder) at det bør dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og folierte aluminiums plater i himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,23 m.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til ca. 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

–

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.
Dette er ikke uvanlig ved våtromskabiner.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant nedfelt i laminat plate. servantskap med glatte fronter.
Innfelt speil over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg tilkoblet balansert ventilasjons anlegg.
Luftespalte ved terskel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

–

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommets oppbygning.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeårene, opplyst av eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glass på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
Vannslange montert i benkeskap under kum.

–

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe slitasje (fukt/svelle merker) på fronter og noe slitasje på benkeplate,

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Innredning oppfyller tiltenkte funksjoner men
oppgradering /utskiftninger av noe innredning vil være naturlig på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk via det balanserte anlegget.

–

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

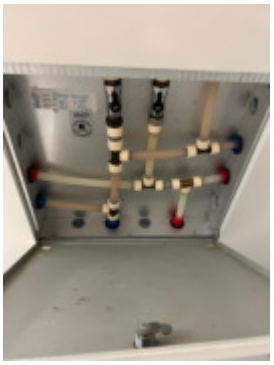
#### TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap i himling på badene.
Drenering til rom med sluk.
Stoppekran i fordelerskap.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.





#### TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

#### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

_

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

_

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## Varmesentral

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Gulvvarme (kabler) på badene.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 lokalisert i entre/gang.
Automatsikringer og 7 fordelingskurser.

Hovedsikring og strømmåler plassert i felles tavle.

_

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

_

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

**Spørsmål til eier**

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

# Tilstandsrapport

**Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja På montering av el-billader i garasjen.**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

**Generell kommentar**

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

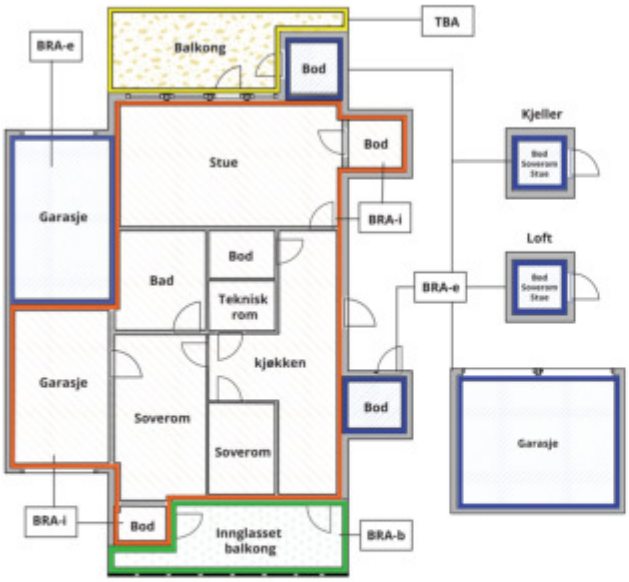
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Arealer

## 4-roms leilighet med balkong i 1.etasje:

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 104 | | | 104 | 15 |
| Kjeller (fellesareal) | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **104** | **5** | | | **15** |
| **SUM BRA** | **109** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré/gang , Bad , Bad/vaskerom, 3 soverom , Stue/kjøkken , Bod | | |
| Kjeller (fellesareal) | | Bod | |

**Kommentar**

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, bad/vaskerom, bod, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til balkong med gulvareal på ca. 15 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 5 m².

Bod er merket med nr. 4.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* I henhold til originale byggetegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Opplyst av selger:

07.06.2021: Slipt gulv i alle rom. Utført av Fiskebenparkett AS.
14.12.2021: Byttet ut termostat på det store badet. Utført av Cabesa Elektro.
31.05.2021: Satte opp plisegardiner på alle vinduer i stua. Utført av Scandic Markiser AS.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **4-roms leilighet med balkong i 1.etasje:** | 100 | 4 |

**Kommentar**

4-roms leilighet med balkong i 1.etasje:

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.
S-rom innvendig bod.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 27.9.2024 | Morten Sæther | Takstingeniør |
| | Anis Awal Ayati | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 84 | 187 | | 4 | 7184 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

**Adresse**
Økernveien 216

**Hjemmelshaver**
Ayati Anis Awal, Nome Ingrid Elise

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : U0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Bjerke Terrasse eierseksjonssameie | 102 / 5928 | USBL - 22 98 38 00 | 994928678 |

**Felles formue**
Kr. 13 708 31.12.2023

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

4-roms leilighet i 1. etasje med balkong, sentralt beliggenhet på Økern, bydel Bjerke i Oslo.
Kort vei til barnehager og skoler i alle trinn.
Lørenbanen med aktivitetsmuligheter hele året like i nærheten, med kunstgress og ishall.
Nærhet til Grefsenkleiva skisenter på Årvoll samt Lillomarka med flotte turstier og lysløyper.
Kort vei til offentlig kommunikasjon; buss og T-bane.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 7 184 m², I henhold til Norges Eiendommer.
Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, gressplen, planter og sittegrupper samt lekeapparater.

Det er opplyst at det følger garasjeplass med boligen ved salg (plass nr.4), det er opplyst å være montert el-bil lader på plassen.
Gjesteparkering på sameiets eiendom.
Ellers Gateparkering etter gjeldende regler.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 6 297,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av nyere blokker og næring.
Bygning oppført i 2008/09 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Sameiet består av 75 seksjoner.

i følge bolignr på døren ligger boligen i underetasjen.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

## Skattetakst og formuesverdi

| Formuesverdi | År | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 796 611 | 2022 | Som sekundærbolig: kr 6 827 121, opplyst av skatteetaten. |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 7 250 000 | 2021 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF Skadeforsikring | SP2270481 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 25.09.2024 | Utfylt av selger | Gjennomgått | | Nei |
| Ligningskontor | 25.09.2024 | Opplysninger fra skatteetaten | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 25.09.2024 | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Årsberetning/regnskap | 25.09.2024 | Opplysninger om borettslaget/sameiet. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 27.09.2024 | Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 27.09.2024 | Som påviste og gav opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor 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.

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GA6443

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSS KJEMA (SIGNERT)

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

**Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven**

| | |
|---|---|
| **Oppdragsnummer** | 183240292 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Økernveien 216 | | |
| **Postnummer** | 0584 | **Poststed** | OSLO |

**Er det dødsbo?** ☐ Ja ☒ Nei

**Salg ved fullmakt?** ☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Når kjøpte du boligen?** | 2021 | **Hvor lenge har du bodd i boligen?** | 3år3mnd |

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?** ☒ Ja ☐ Nei

| | | | |
|---|---|---|---|
| **I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?** | | **Polise/avtalenr.** | |
| **Selger1fornavn** | Anis Awal | **Selger1etternavn** | Ayati |
| **Selger2fornavn** | Ingrid Elise | **Selger2etternavn** | Nome |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar: Satt opp speilskap i bad #2

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 24.09.2024

**9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Noe sprekk i bygningens ytre fasade over vinduer. Kun kosmetisk. Sameiets ansvarsområde

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Husker Ikke. Men vil anta at det koordineres av sameiet.

**14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Torshov Elektro

**15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

**17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**20. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.09.2024

Kommentar

**24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**Tilleggskommentar**

**Boligselgerforsikring**

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.09.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Nome, Ingrid Elise

---

*Signert av*

Ayati, Awal Anis

---

*Signert av*



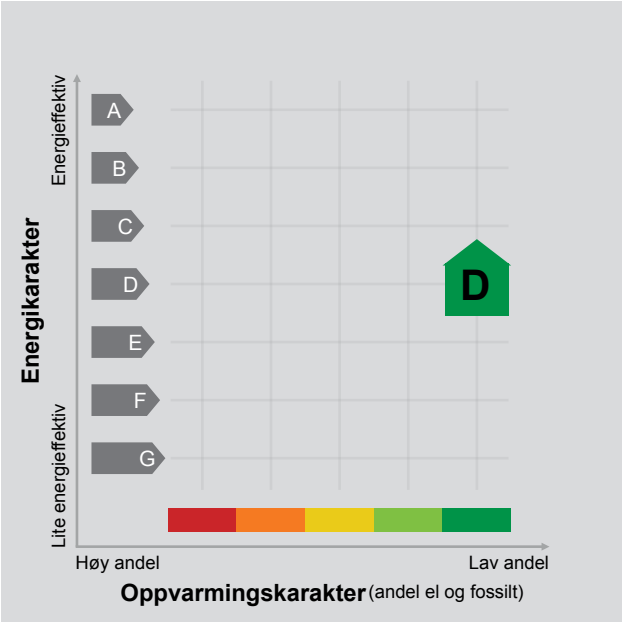

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
24.09.2024

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Økernveien 216 |
| Postnummer | 0584 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 84 |
| Bruksnummer | 187 |
| Seksjonsnummer | 4 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81824509 |
| Bruksenhetsnummer | U0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-32461 |
| Dato | 01.10.2024 |




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

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

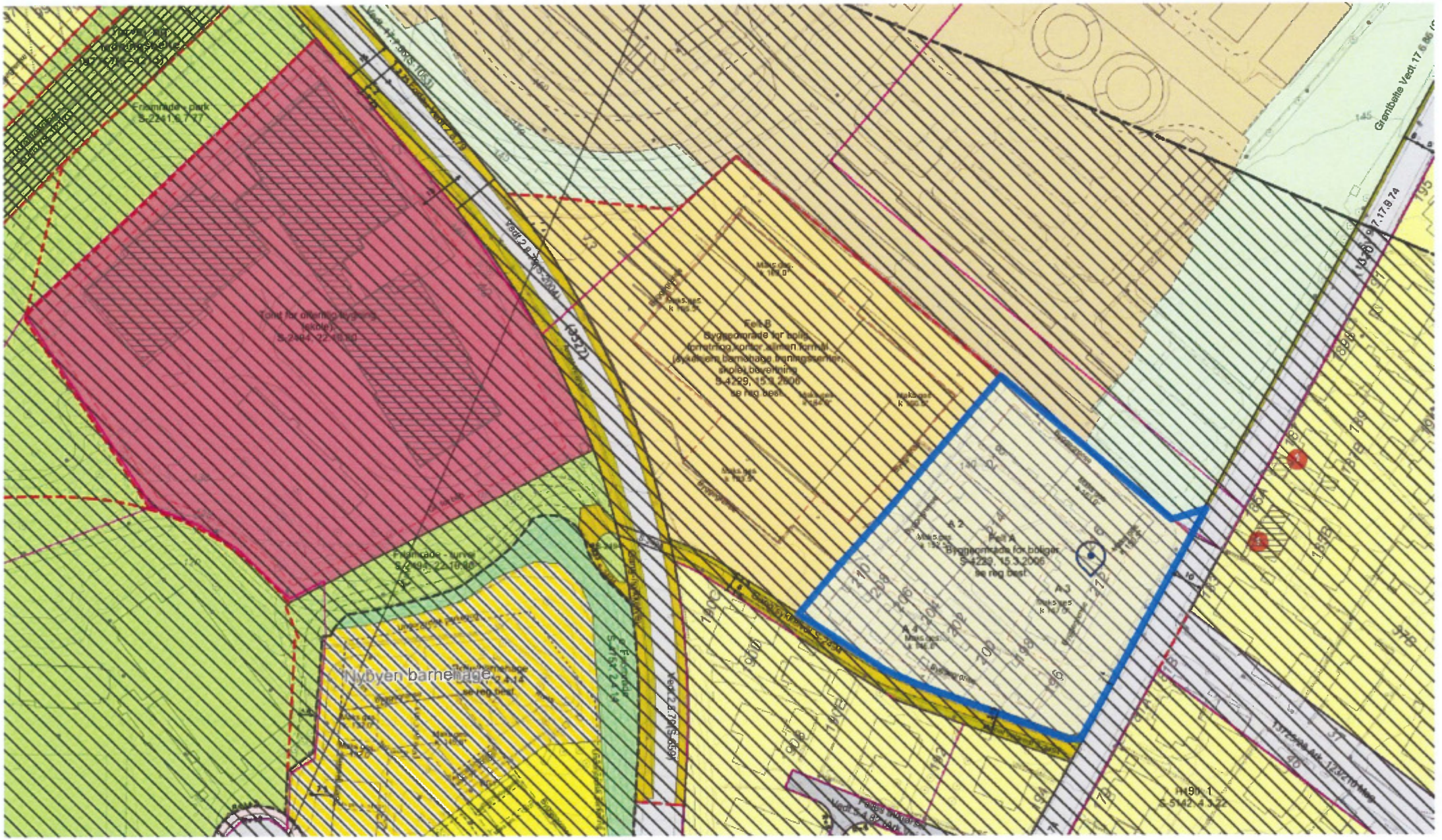
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

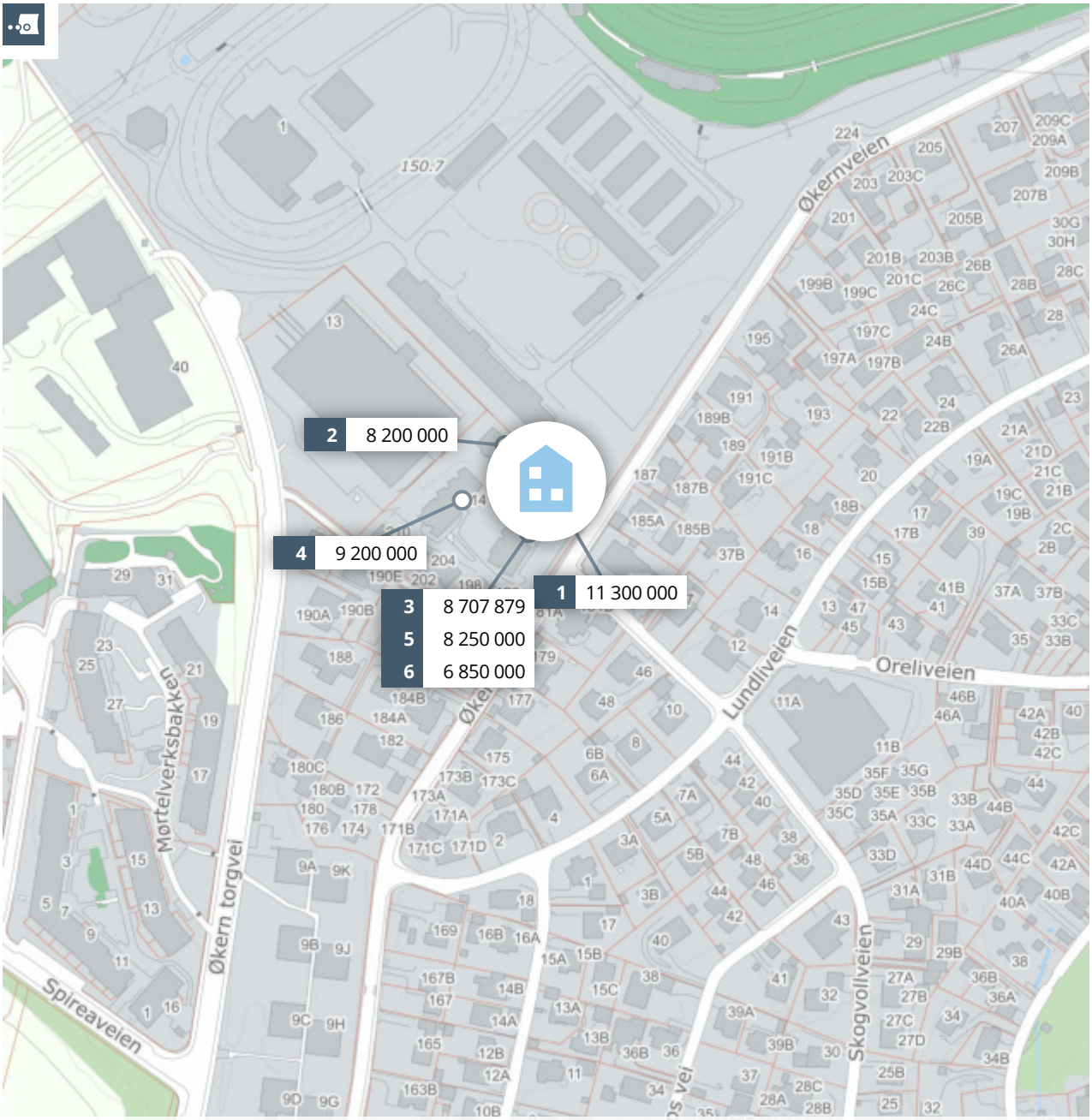
## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# REGULERINGSKART


Fremtredende park
S-2241.6.7.27
Felt B
Byggeområde for bolig, forretning, kontor, allmennyttig
S-4229, 15.3.2006
se reg best
Felt A
Byggeområde for boliger
S-4229, 15.3.2006
se reg best
Nybyen barnehage
H90_1
S-5142-4.3.22

# MEGLERS VERDIVURDERING




# Meglers verdivurdering

# ØKERNVEIEN 216

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 06.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Joachim Corneliussen Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Økernveien 216, 0584 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 84 BNR 187 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Refstad sør

Verdivurdert til

# 7 990 000

| - | 7 990 000 | 79 900 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | |
|---|---|
| P-ROM | 100 m² |
| BRA | 109 m² |
| Byggeår | 2008 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 624 |
| Formue | 13 708 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

## Sammenlignbare salg i nærområdet

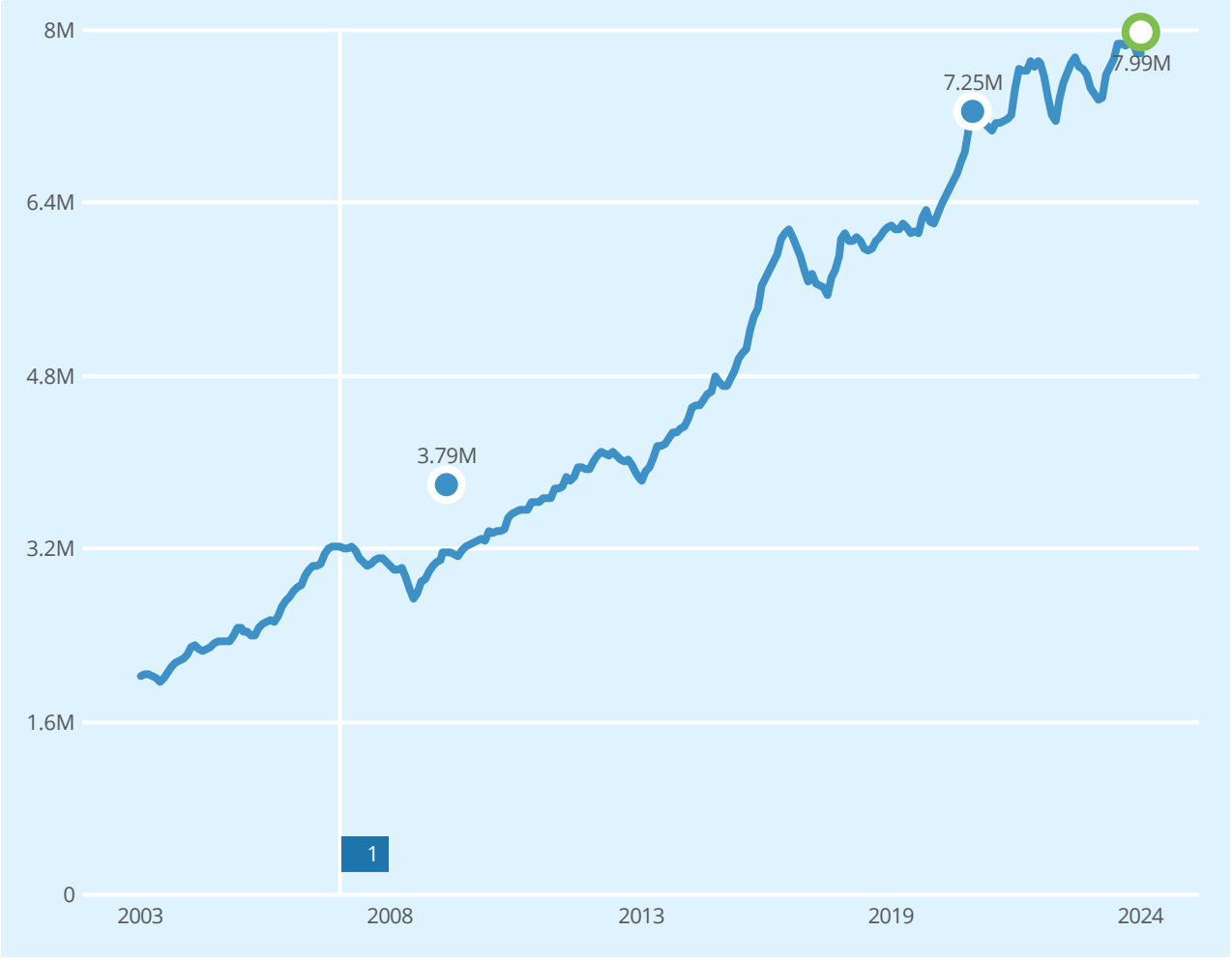
| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Økernveien 216<br>107 m² 2008 5. etg 4 sov | 01.06.2023 | 11 750 000 | **11 300 000** | 0 | 11 300 000 | **105 607** |
| 2 Økernveien 218<br>84 m² 2009 4. etg 2 sov | 11.04.2024 | 7 600 000 | **8 200 000** | 0 | 8 200 000 | **97 619** |
| 3 Økernveien 212<br>106 m² 2008 3. etg 4 sov | 17.04.2023 | 8 000 000 | **8 700 000** | 7 879 | 8 707 879 | **82 150** |
| 4 Økernveien 214<br>107 m² 2009 5. etg 3 sov | 24.05.2024 | 9 350 000 | **9 200 000** | 0 | 9 200 000 | **85 981** |
| 5 Økernveien 212<br>109 m² 2008 2. etg 4 sov | 18.08.2023 | 8 250 000 | **8 250 000** | 0 | 8 250 000 | **75 688** |
| 6 Økernveien 212<br>80 m² 2008 1. etg 2 sov | 14.05.2024 | 6 300 000 | **6 850 000** | 0 | 6 850 000 | **85 625** |

Moderne og lys 4-roms leilighet med solrik balkong på 15m² | 2 bad | V.vann/fyring inkl. | Garasje med lader | Heis.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

## Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

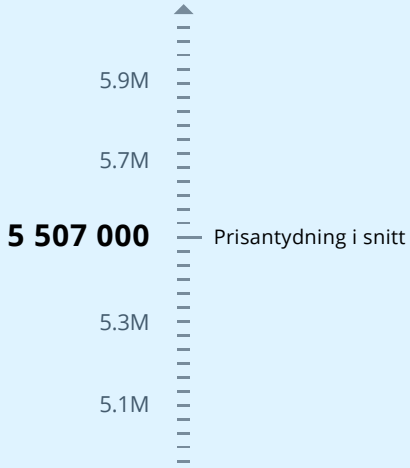
1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.01.2021 | 02.02.2021 | 05.05.2021 | 7 200 000 | 7 250 000 | 0 | 7 250 000 | |
| 05.11.2012 | | 05.11.2012 | - | 2 125 000 | - | 2 125 000 | 2 |
| 01.09.2009 | | 01.09.2009 | - | 3 790 000 | - | 3 790 000 | |

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i Refstad sør grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i

27
dager

## Leiligheter solgt i Refstad sør grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

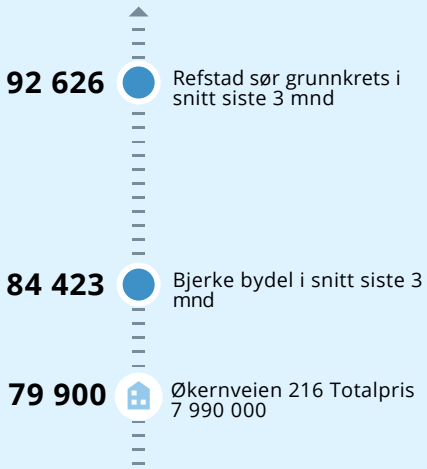



Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 1% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# MEGLERBREV

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Bjerke Terrasse eierseksjonssameie | V³r ref.: | 1621/4 | Fødselsdato eier: 26.07.1985 |
| Ødkernveien 216 | Type: | Boligsameie | Fødselsdato medeier: 26.01.1986 |
| 0584 OSLO | Eiere: | Ingrid Elise Nome, Anis Awal Ayati | |
| Organisasjonsnr: 994 928 678 | Seksjonsnr: | 4 | |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 297

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader drift | 3 449 |
| | Heis og renhold | 372 |
| | Oppvarming/varmtvann | 1 594 |
| Tilleggsytelser: | Ab. Defa El-bil lader | 61 |
| | Kabel-tv | 644 |
| | Ab.callinganlegg | 52 |
| Objekt: | Garasjeplass nr 4 ( 16211 - 3 ) | 125 |

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.10.2024 Tot. utg. i kr.: 6 624

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader drift | 3 794 |
| | Heis og renhold | 409 |
| | Oppvarming/varmtvann | 1 594 |
| Tilleggsytelser: | Ab. Defa El-bil lader | 61 |
| | Kabel-tv | 589 |
| | Ab.callinganlegg | 52 |
| Objekt: | Garasjeplass nr 4 ( 16211 - 3 ) | 125 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³n): | 0 | Gjeld siste ³rsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. l³n: | | Klient gj. s. ³rsoppg.: | 0 |

## 4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Liv Sand |
| Adresse: | Ødkernveien 214 |
| Postnr/-sted: | 0584 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 99292219 |
| E-post: | liv.sand@gard.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2024

Utest³ende saldo: 0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

## 6: Ligning - 2023

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 0 | Andre inntekter: | 348 |
| Annen formue: | 13 708 | Utgifter: | 0 | | |

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

## 7: P³lydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| P³lydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Seksjonsnr: | 4 | Partialobligasjonsnr: | |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bjerke Terrasse eierseksjonssameie | V³r ref.: | 1621/4 | Fødselsdato eier: | 26.07.1985 |
| Ødkernveien 216 | Type: | Boligsameie | Fødselsdato medeier: | 26.01.1986 |
| 0584 OSLO | Eiere: | Ingrid Elise Nome, Anis Awal Ayati | | |
| Organisasjonsnr: 994 928 678 | | | | |

## 8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr: 84/187 - seksjon:4

Bygningstype: Blokk

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 7184 |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP2270481 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0101

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | U | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis: | Ja | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | |
| Systemløs: | Nei | Antall rom: | |
| Husdyrhold: | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Boligseksjon |

Fasiliteter:

Ekstra garasjeplasser er tinglyst som ideell andel av gnr 84 bnr 187, snr 76 og snr 77. Disse plassene er registrert som egne objekter, og kan selges utenom leiligheten. For de andre kreves det reseksjonering ved salg.

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.

# INNKALLING
# ÅRSMØTE 18.03.2024



**INNKALLING 2024**

# Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Mandag 18.03.2024 kl. 18:00
Klubbhuset til Hasle/Løren idrettslag, Spireaveien 1

# 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.

# Usbl's oppgaver

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

## Noen av Usbl's oppgaver:

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

# Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 18:00
Klubbhuset til Hasle/Løren idrettslag, Spireaveien 1

## Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Lekeplass og sykkelparkering
- 5.2 Parkering av motorsykler
- 5.3 Ressurs-gruppe / sosial-gruppe

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 valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

## 3. Årsmelding 2023

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

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Det er budsjettert med en økning i styrehonoraret fra 120.000 til 150.000, men på grunn av reduksjon i antall styremedlemmer i etterkant er styrets forslag at totalt honorar beholdes på kr 120.000 for denne perioden, med forventning om at det økes til kr 150.000 for kommende styre-periode.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 120.000,- godkjennes.

## 5. Andre saker

### 5.1 Lekeplass og sykkelparkering

Det foreslås å flytte lekeplassen som per i dag er etablert mellom 212 og 216. Samtidig vurdere en løsning for innelåst sykkelparkering i samme område, eventuelt lenger inn.

**Forslag til vedtak:** Styret/nedsatt arbeidsgruppe for sykkel/MC parkering (på årsmøtet 2023) vurderer videre mulige løsninger.

### 5.2 Parkering av motorsykler

Styret ønsker innspill fra årsmøtet for muligheten av å innføre betaling for parkering av motorsykler i garasjene (leie av plass).

### 5.3 Ressurs-gruppe / sosial-gruppe

Styret foreslår at det etableres en gruppe med ressurspersoner som har spisskompetanse på forskjellige felt som styret kan konsultere i ulike situasjoner. Vi foreslår også at det etableres en sosial-gruppe som kan være ansvarlig for å arrangere sommerfest, juletre-tenning osv.

# 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karanfil Kajkus (2022-2024)
Styremedlem, Eline Raddum Trengereid (2023-2025)
Styremedlem, Guri Mugaas (2023-2025)
Styremedlem, Amir Saeed (2023 - egenfratreden)
Styremedlem, Liv Sand (2022-2024)
Varamedlem, Erik Arne Stene (2023-2024)

## 6.1 Valg av leder

Nåværende styreleder tar ikke gjenvalg, og det har ikke innkommet noe forslag på ny styreleder.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges tre (3) medlemmer til styret da vi har mistet to av medlemmene som ble valgt inn for et år siden, i tillegg til at Liv Sand er på valg.

Etter flere oppfordringer har disse meldt sin interesse til styret:
Nilima Malla, Liv Tonje Løkken og Vibeke Langva

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Erik Stene stiller seg til disposisjon for å fortsette å håndtere el-bilanlegget ett år til, som varamedlem til styret.

**Forslag til vedtak:** Erik Stene velges som varamedlem til styret.

## 6.4 Valg av valgkomite

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---|---|---|
| A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap | 615 484 | 899 779 |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | 176 271 | -284 295 |
| B. Endring arbeidskapital | 176 271 | -284 295 |
| C. Arbeidskapital | 791 754 | 615 484 |
| Spesifiksjon av arbeidskapital | | |
| Omlŋpsmidler | 1 144 810 | 1 367 412 |
| Kortsiktiggjeld | -353 056 | -751 928 |
| C Arbeidskapital | 791 754 | 615 484 |

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2023 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 4 132 280 | 3 517 806 | 3 821 404 | 4 371 980 |
| Sum leieinntekt | | 4 132 280 | 3 517 806 | 3 821 404 | 4 371 980 |
| Andre inntekter | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 134 057 | 130 869 | 108 000 | 55 000 |
| Sum annen inntekt | | 134 057 | 130 869 | 108 000 | 55 000 |
| Sum inntekt | | 4 266 337 | 3 648 675 | 3 929 404 | 4 426 980 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 16 920 | 16 920 | 17 000 | 21 150 |
| Styrehonorar | 3 | 120 000 | 120 000 | 120 000 | 150 000 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | | 1 344 997 | 1 551 210 | 1 620 000 | 1 500 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 4 | 258 848 | 240 610 | 240 800 | 244 434 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 690 971 | 594 833 | 720 000 | 810 500 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 5 | 7 275 | 36 563 | 0 | 15 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 | 34 654 | 25 511 | 13 000 | 11 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 7 | 735 750 | 554 224 | 253 000 | 709 808 |
| Revisjonshonorar | | 19 878 | 11 716 | 12 500 | 8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 113 365 | 110 171 | 113 500 | 120 000 |
| Andre honorar | | 4 125 | 2 656 | 5 000 | 7 000 |
| Kontorkostnad | | 0 | 1 469 | 10 500 | 4 000 |
| TV/bredb³ nd | | 560 863 | 487 801 | 539 000 | 591 500 |
| Kontingenter og gaver | | 3 121 | 3 050 | 3 300 | 3 800 |
| Forsikringer | | 170 987 | 164 740 | 171 000 | 201 000 |
| Andre kostnader | | 27 468 | 19 298 | 25 000 | 28 500 |
| Sum kostnad | | 4 109 222 | 3 940 770 | 3 863 600 | 4 425 692 |
| Driftsresultat | | 157 114 | -292 095 | 65 804 | 1 288 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 19 157 | 7 800 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | | -19 157 | -7 800 | 0 | 0 |
| ¡ rsresultat | | 176 271 | -284 295 | 65 804 | 1 288 |
| Overført sameiekapital | | 176 271 | -284 295 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | 176 271 | -284 295 | 0 | 0 |

# Balanse 2023 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 13 124 | 42 665 |
| Kundefordringer | | 18 431 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 2 948 | 2 944 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 345 997 | 529 594 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innest³ ende bank | | 764 310 | 792 208 |
| Sum omløpsmidler | | 1 144 810 | 1 367 412 |
| SUM EIENDELER | | 1 144 810 | 1 367 412 |

# Balanse 2023 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 791 754 | 615 484 |
| Sum opptjent egenkapital | | 791 754 | 615 484 |
| Sum egenkapital | 8 | 791 754 | 615 484 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 0 | 5 698 |
| Leverandørgjeld | | 130 191 | 503 229 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 222 865 | 243 001 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 353 056 | 751 928 |
| Sum gjeld | | 353 056 | 751 928 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 144 810 | 1 367 412 |

Sted:_____ Dato:_____

Karanfil Kajkus
Styreleder

Liv Sand
Styremedlem

Eline Raddum Trengereid
Styremedlem

Guri Mugaas
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Eiendom:
Sameiet best³ r av 75 seksjoner.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 84, b.nr.187 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 7184 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF, polise nr. SP2270481.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 2 142 294 | 1 889 172 |
| 3609 Leie parkering | 77 900 | 80 400 |
| 3616 Leietillegg varmtvann | 1 039 614 | 900 048 |
| 3617 Leietillegg heis og renhold | 209 904 | 190 788 |
| 3618 Leietillegg strŋm | 8 100 | 10 098 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 520 200 | 447 300 |
| 3622 Abonnement callinganlegg | 134 268 | 0 |
| Sum | 4 132 280 | 3 517 806 |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 3990 Andre driftsinntekter | 121 224 | 130 869 |
| 3999 Andre inntekter | 12 832 | 0 |
| Sum | 134 057 | 130 869 |

Konto 3990 gjelder innbetaling fra eierseksjonene for ladestrŋm til el-bil.
Konto 3999 gjelder tilbakebetaling av vannm³ lergebyr for perioden 2012 - 2021.

## Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 16 920 | 16 920 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet | 120 000 | 120 000 |
| Sum | 136 920 | 136 920 |

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

## Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 87 747 | 89 495 |
| 6340 Heisalarm | 24 065 | 22 429 |
| 6360 Annet renhold | 14 081 | 0 |
| 6361 Fast renhold | 76 713 | 74 099 |
| 6364 Matteleie | 14 260 | 12 850 |
| 6390 Andre driftskostnader | 7 875 | 7 875 |
| 6391 Snŋm³king/strŋing/feiing | 17 454 | 2 613 |
| 6392 Containerleie/tŋmming | 10 670 | 31 249 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 5 983 | 0 |
| Sum | 258 848 | 240 610 |

## Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens Bevar Vedlikehold | 7 275 | 36 563 |
| Sum | 7 275 | 36 563 |

## Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 498 | 0 |
| 6550 LyspÅrer, lysrør, sikringer o.l. | 0 | 25 511 |
| 6551 Nøkler, ³ser, navnskilt, postkasser o.l. | 34 036 | 0 |
| 6552 Driftsmateriell | 120 | 0 |
| Sum | 34 654 | 25 511 |

## Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2023 | 2022 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 102 364 | 0 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 39 721 | 15 606 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 123 864 | 39 500 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 5 188 | 0 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 85 091 | 196 485 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 28 735 | 127 189 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 267 481 | 58 395 |
| 6641 Malerarbeider | 0 | 62 500 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 0 | 7 338 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 83 306 | 45 273 |
| 6692 Andre reparasjoner og vedlikehold | 0 | 1 938 |
| Sum | 735 750 | 554 224 |

## Note 8 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| ¡ rets resultat | 615 484 | 176 270 | 791 754 |
| Sum opptjent egenkapital | 615 484 | 176 270 | 791 754 |
| Sum egenkapital | 615 484 | 176 270 | 791 754 |

Resultat og balanse med noter for Bjerke Terrasse eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjerke Terrasse eierseksjonssameie**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Karanfil Kajkus (sign.) | 20.02.2024 |
| Styremedlem | Liv Sand (sign.) | 19.02.2024 |
| Styremedlem | Eline Raddum Trengereid (sign.) | 20.02.2024 |
| Styremedlem | Guri Mugaas (sign.) | 18.02.2024 |

**KPMG AS**
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Bjerke Terrasse Eierseksjonssameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert sameiet Bjerke Terrasse Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Stord |
| Alta | Finnsnes | Molde | Straume |
| Arendal | Hamar | Skien | Tromsø |
| Bergen | Haugesund | Sandefjord | Trondheim |
| Bodø | Knarvik | Sandnessjøen | Tynset |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger | Ålesund |



Penneo document key: I6NU8-N2S7V-1V5LU-M3PXD-25NMY-INSA2

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo document key: I6NU8-N2S7V-1V5LU-M3PXD-25NMY-INSA2

*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."*

**Kai Holhjem**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: 9578-5999-4-1668123*
*IP: 51.174.xxx.xxx*
*2024-02-21 11:21:08 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: I6NU8-N2S7V-1V5LU-M3PXD-25NMY-IN5A2*

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

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

# Årsmelding 2023 - Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karanfil Kajkus
Styremedlem, Eline Raddum Trengereid
Styremedlem, Guri Mugaas
Styremedlem, Amir Saeed (egenfratreden i Br.reg)
Styremedlem, Liv Sand
Varamedlem med all tilgang, Erik Arne Stene

Styret i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie består av 3 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie 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.
Bjerke Terrasse eierseksjonssameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 994928678
Bjerke Terrasse eierseksjonssameie består av 75 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2270481. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret gjennomfører internkontroll av sameiet hvert halvår, i tillegg til løpende oppfølging av punkter for utbedring.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter i 2023. Styret besto av fem fullverdige styremedlemmer samt ett varamedlem frem til oktober 2023, hvor ett styremedlem fratrådte sin rolle p.g.a. flytting fra sameiet. Fra samme tid har styret i praksis bestått av 3 fullverdige medlemmer p.g.a. sykdom hos et annet styremedlem.

Det har vært avholdt vår og høst dugnad, samt "gate" fest i august.

**Ventilasjon**

Vi har vært fornøyd med ny servicepartner Klimakompetanse, dog har vi ikke vært forskånet for diverse problemer som typisk oppstår i vinterhalvåret. Det har vært noen ekstra kostnader i forbindelse med utskifting og ombygging av pumper tilknyttet ventilasjonssystemet.

**Vedlikehold og oppgradering**

Belysning i trappehus og korridorer i 218 er byttet ut med et styrings-system som tenner lysene ved bevegelse slik at det ikke står på 24/7. Dette er besparende, og på sikt tenker vi at tilsvarende bør gjøres i alle oppganger.

Heiser - her er alarm-systemet blitt oppgradert fra 2G til 4G. Bestilt i 2023, men ikke utført før etter nyttår.

Garasjen under 212/214 er vasket, og vi håper å få lagt nytt dekke i løpet av 2024.

Det har blitt utført reparasjoner på avfallsbrønnene tre ganger. På grunn av alder og slitasje er det usikkert om det lar seg gjøre med ytterligere reparasjoner. Det er derfor planlagt utskifting av samtlige brønner.

Etter lekkasje hos ØV 202 er dekke under terrassebord blitt skiftet og utbedret.

Styret har dessverre ikke hatt kapasitet til å følge opp og sette oss tilstrekkelig inn i Vedlikeholdssystemet som ble implementert på slutten av 2022 p.g.a. redusert bemanning.

**Service-avtaler**

Det er blitt endringer i vintertjenestene levert av vaktmester - vi ble informert om at de (Karlsen Vaktmestertjeneste AS) ikke lenger kunne tilby måking, men de fikk istand en gunstig avtale med en ekstern tilbyder og ville fortsatt være vårt første kontaktpunkt. Styret valgte å gå for dette tilbudet for vintersesongen 2023/24, og vil evaluere kvaliteten sammen med vaktmester ved sesong slutt.

**Digital port-telefon**

Nytt digitalt calling-anlegg levert av Defigo er installert i alle oppganger etter store problemer med eksisterende anlegg i to av oppgangene uten mulighet for reparasjon. Kostnad ble fordelt på alle seksjoner i blokkene.

Dessverre viste det seg at ringeklokkene utenfor hver leilighet var tilknyttet det gamle anlegget, og dermed fungerer ikke disse lenger. Styret vil se på om det finnes gode og rimelige alternative løsninger.

**Seksjonsnummer vs leilighetsnummer**

Internt i sameiet har det vært operert med både seksjonsnr. og leilighetsnr., og for mer enn halvparten av enhetene var disse forskjellige. I forbindelse med utskifting av calling-anlegget besluttet styret å fjerne alle henvisninger til leilighetsnummer og kun forholde oss til seksjonsnummer. Vi har merket alle postkasser og alle dører til hver leilighet med

henholdsvis seksjonsnr. og bolignr (H0...)

**Økonomi**

Sameiets økonomi er tilfredsstillende for normal drift/mindre vedlikehold, men vi ser stadige kostnadsøkninger for tjenester vi benytter oss av. Styret vurderer derfor fortløpende om det er behov for å øke felleskostnadene. I 2023 har det vært to justeringer (1. januar og 1. juli).

Vi forventer noen større vedlikeholds-prosjekter i nærmeste fremtid (knyttet til avfalls-anlegget og utbedring av fasader). Kostnader i forbindelse med dette er ikke inntatt i budsjettet for 2024, da vi ikke hadde noen kostnadsoverslag, men vi forventer at det vil bli så store beløp at sameiet må ta opp lån. På litt lenger sikt ser vi at det er knyttet stor usikkerhet til hvor lenge ventilasjonsanleggene vil fungere tilfredsstillende.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

---

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie Andel/seksjonsnummer:

---

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

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

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

---

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 18:00 - Klubbhuset til Hasle/Løren idrettslag, Spireaveien 1

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

# PROTOKOLL
# ÅRSMØTE 18.03.2024

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie mandag 18.03.2024 kl. 18:00
Klubbhuset til Hasle/Løren idrettslag, Spireaveien 1.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Liv Sand

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 16 + 1 fra sak 3 + 1 fra sak 4
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 19

**Vedtak:**
Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

# 3. Årsmelding 2023

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

# 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent

# 5. Andre saker

## 5.1 Lekeplass og sykkelparkering

Det foreslås å flytte lekeplassen som per i dag er etablert mellom 212 og 216. Samtidig vurdere en løsning for innelåst sykkelparkering i samme område, eventuelt lenger inn.

**Vedtak:**
Styret og nedsatt arbeidsgruppe for sykkel/MC parkering (på årsmøtet 2023) vurderer videre mulige løsninger. De kaller inn til beboermøte og ev ekstraordinært årsmøte for å behandle endring av lekeplass og sykkel parkering.

## 5.2 Parkering av motorsykler

Styret ønsker innspill fra årsmøtet for muligheten av å innføre betaling for parkering av motorsykler i garasjene (leie av plass).

**Vedtak:**
Styret tar med seg innspillene fra årsmøte til videre styrearbeid, og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for vedtak om eventuell innføring av betaling.

## 5.3 Ressurs-gruppe / sosial-gruppe

Styret foreslår at det etableres en gruppe med ressurspersoner som har spisskompetanse på forskjellige felt som styret kan konsultere i ulike situasjoner. Vi foreslår også at det etableres en sosial-gruppe som kan være ansvarlig for å arrangere sommerfest, juletre-tenning osv.

**Vedtak:**
Det oppfordres til å bli med i facebookgruppa: Hjelp/kjøp/salg-Bjerke Terrasse Sameie.
Det blir **IKKE** lagt ut ny info på facebooksiden: Bjerke Terrasse Sameie.

Handygruppe/dugnadsgruppe: Kalle, Jon Marius Myhre og Svein Skinstad.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av leder

**Vedtak:**

Valgt ble: Liv Sand for 1 år.

## 6.2 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Liv Tonje Løkken for 2 år.
Valgt ble: Vibeke Langva for 2 år.
Valgt ble: Nilima Malla for 1 år.

## 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Erik Stene for 1 år.
Valgt ble: Mona Bingen for 1 år.

## 6.4 Valg av valgkomite

**Vedtak:**

Valgt ble: Anne Klewe og Anita Myhre

Møtet hevet: 19:25
**Styrets sammensetting etter årsmøte:**
Styreleder, Liv Sand (2024-2025)
Styremedlem, Guri Mugaas (2023-2025)
Styremedlem, Liv Tonje Løkken (2024-2026)
Styremedlem, Vibeke Langva (2024 - 2026)
Styremedlem, Nilima Malla (2024-2025)
Varamedlem: Erik Stene (2024-2025)
Varamedlem: Mona Bingen (2024-2025)

# Protokoll for Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

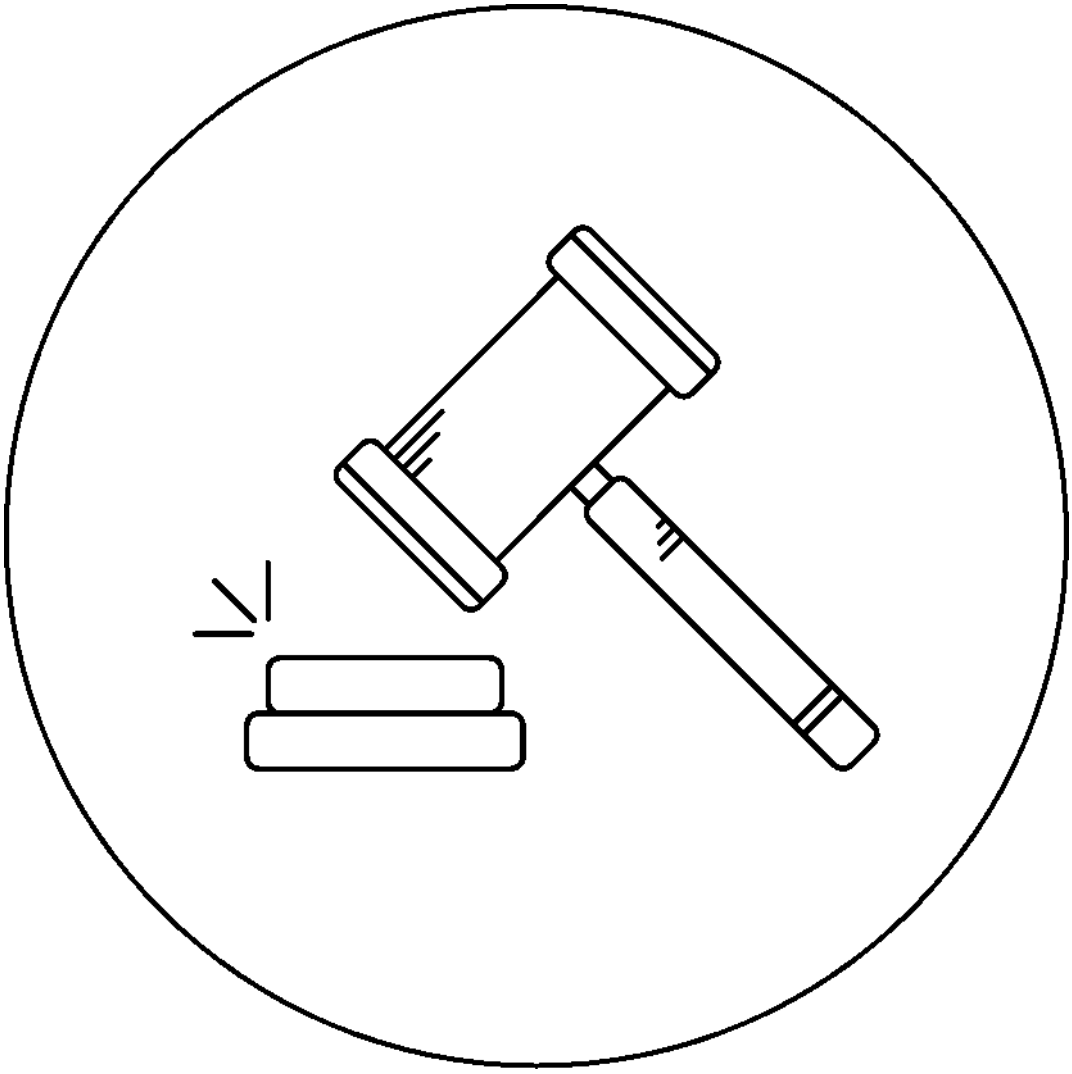
Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Marianne Pedersen (sign.) | 19.03.2024 |
| Protokollvitne | Liv Sand (sign.) | 19.03.2024 |

# INNKALLING TIL ÅRSMØTE 20.04.23

# INNKALLING ÅRSMØTE 2023

**Bjerke Terrasse Eierseksjonssameie**
**Torsdag 20. april, kl. 18.00**
**Klubbhuset til Hasle/Løren idrettslag, Spireaveien 1**



ûsbl

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

**Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.**

Eiers navn: Adresse:

---

Navn på borettslag/sameie: Andel/seksjonsnummer:

---

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

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

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

---

## FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Tid og sted: Torsdag 20.04.2023 kl. 18:00 - Klubbhuset til Hasle/Løren idrettslag, Spireaveien 1

## 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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bytte av Revisor

5.2 Sykkelparkering/motorsykler

5.3 Nummerering av etasjer

5.4 Disposisjon av fellesareal mellom Økernveien 210 og Skinnsenteret- sak til orientering og diskusjon

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

# Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

## 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes

## 3. Årsmelding 2022

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

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 120.000,- godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Bytte av Revisor

USBL har fremforhandlet en rammeavtale med revisjonsfirmaet KPMG som kan tilby revisjon til vårt boligsameie. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene, samt forutsigbare og konkurransedyktige priser.

**Forslag til vedtak:** Styret anbefaler å bytte til KPMG.

### 5.2 Sykkelparkering/motorsykler

Innmeldt av Tor Gundersen
Sykkelparkeringssituasjonen i garasjen i 214 er helt sprengt. Det er flere som sykler (hele året), i tillegg parkeres det motorsykler i forbindelse med sykkelparkeringen. Forslagstiller ber styret finne egen parkering til motorsykler, eller at styret utvider parkeringsmulighet for sykkel med bygging av låsbart sykkelskur.

**Forslag til vedtak:** Forslagstiller ber styret finne egen parkering til motorsykler, eller at styret utvider parkeringsmulighet for sykkel med bygging av låsbart sykkelskur.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller på at det først stemmes over om det skal gjøres en endring i forhold til dagens situasjon.
Hvis årsmøtet stemmer ja til endring, stemmes det deretter over forslagstillers to alternativer.

a) ber styret finne egen parkering til motorsykler
b) styret utvider parkeringsmulighet for sykkel med bygging av låsbart sykkelskur

### 5.3 Nummerering av etasjer

Innmeldt av Tor Gundersen
Forslagsstiller foreslår at etasjene nummereres slik at det går tydelig frem hvilken etasje man er i når man går trapp. Dette kan også være nyttig i en nødssituasjon når man ikke kan bruke heis.

**Forslag til vedtak:** Ber styret nummerere all etasjene i blokkene

**Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget.

### 5.4 Disposisjon av fellesareal mellom Økernveien 210 og Skinnsenteret- sak til orientering og diskusjon

I enden av sameiets tomt, avgrenset av gangveien mellom Økernveien og Torgveien, gjerdet mot Skinnsenteret, og tomtegrensen til innerste byhus (nr 210) er det et område som inngår i fellesarealet vårt.

Det var samme sak i 2015, som ikke ble fulgt opp etter valget av nytt styre.

Styret har gjenopptatt tidligere diskusjon rundt utnyttelse av dette arealet, og ønsker å få innspill fra sameierne om hva arealet kan benyttes til.

Mulig utnyttelse kan være gangsti, dyrking, blomstereng, sykkelparkering etc.

**Forslag til vedtak:** Styret jobber videre med saken basert på innspill fra årsmøtet.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karanfil Kajkus (2022-2024)
Styremedlem, Eirik Stjernløw-Strand (2021-2023)
Styremedlem, Siri Beathe Åberg (2021-2023)
Styremedlem, Erik Arne Stene (2022-2024)
Styremedlem, Liv Sand(2022-2024)
Varamedlem,
Varamedlem,

I forkant av årsmøtet i 2022 ble det orientert om at dersom ingen varamedlemmer velges, vil dette regnes som en aksept på at styresammensetningen ikke er i tråd med vedtektene.

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

Følgende personer har meldt sin interesse for å delta i styret:

1. Eline Raddum Trengerreid

2. Guri Mugaas

3. Amir Saeed

4. Håkan Fjeldstad

**Forslag til vedtak:**

**Styrets innstilling:** 1.Eline Raddum Trengerreid

2.Guri Mugaas

3. Amir Saeed

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det velges ikke varamedlemmer til styret

## 6.3 Valg av valgkomite

1.Anne Klewe

**Forslag til vedtak:** Styre foreslår Anne Klewe for valgkomite

## Arbeidskapital

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|---|---|
| A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap | 899 779 | 3 160 326 |
| B. Endring i arbeidskapital | | |
| Resultat | -284 295 | -2 260 548 |
| B. Endring arbeidskapital | -284 295 | -2 260 548 |
| C. Arbeidskapital | 615 484 | 899 779 |
| Spesifikasjon av arbeidskapital | | |
| Restansekonto | 42 665 | 6 488 |
| Mellomregning finansieringsforetak | 2 799 | 5 614 |
| Andre kortsiktige fordringer | 145 | 107 |
| Forskuddsbetalte forsikr.premie | 170 987 | 154 740 |
| Andre forskuddsbet. kostnader | 358 607 | 325 106 |
| Driftskonto | 727 068 | 1 076 547 |
| Andre bankinnskudd | 65 140 | 64 572 |
| Leverandŋrer | -503 229 | -421 024 |
| P³ lŋpte energikostnader | -243 001 | -300 074 |
| Forskudd / overdekning | -5 698 | -12 298 |
| Arbeidskapital | 615 484 | 899 779 |

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2022 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| INNTEKT | | | | | |
| Leieinntekt | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 1 | 3 517 806 | 3 310 524 | 3 512 485 | 3 821 404 |
| Sum leieinntekt | | 3 517 806 | 3 310 524 | 3 512 485 | 3 821 404 |
| Andre inntekter | | | | | |
| Diverse inntekt | 2 | 130 869 | 48 989 | 30 000 | 108 000 |
| Sum annen inntekt | | 130 869 | 48 989 | 30 000 | 108 000 |
| Sum inntekt | | 3 648 675 | 3 359 513 | 3 542 485 | 3 929 404 |
| KOSTNAD | | | | | |
| Lønnskostnad | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 16 920 | 16 920 | 17 000 | 17 000 |
| Styrehonorar | 3 | 120 000 | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| Driftskostnad | | | | | |
| Energikostnad | 4 | 1 551 210 | 1 570 073 | 1 130 000 | 1 620 000 |
| Kostnad eiendom/lokaler | 5 | 240 610 | 214 513 | 213 000 | 240 800 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | 6 | 594 833 | 590 563 | 595 000 | 720 000 |
| Lisenser, leie av maskiner ol. | 7 | 36 563 | 0 | 0 | 0 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 8 | 25 511 | 33 480 | 13 000 | 13 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 9 | 554 224 | 2 338 732 | 375 000 | 253 000 |
| Revisjonshonorar | | 11 716 | 10 563 | 11 000 | 12 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 110 171 | 106 240 | 110 000 | 113 500 |
| Andre honorar | 10 | 2 656 | 1 855 | 5 000 | 5 000 |
| Kontorkostnad | | 1 469 | 10 234 | 13 500 | 10 500 |
| TV/bredb³ nd | | 487 801 | 453 547 | 473 000 | 539 000 |
| Kontingenter og gaver | | 3 050 | 2 619 | 2 000 | 3 300 |
| Forsikringer | | 164 740 | 143 281 | 154 746 | 171 000 |
| Andre kostnader | 11 | 19 298 | 15 354 | 13 000 | 25 000 |
| Sum kostnad | | 3 940 770 | 5 627 973 | 3 245 246 | 3 863 600 |
| Driftsresultat | | -292 095 | -2 268 460 | 297 239 | 65 804 |
| FINANSPOSTER | | | | | |
| Renteinntekt | | 7 800 | 7 912 | 0 | 0 |
| Netto finansposter | | -7 800 | -7 912 | 0 | 0 |
| ¡ rsresultat | | -284 295 | -2 260 548 | 297 239 | 65 804 |
| Overført sameiekapital | | -284 295 | -2 260 548 | 0 | 0 |
| SUM OVERFØRINGER | | -284 295 | -2 260 548 | 0 | 0 |

# Balanse 2022 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 42 665 | 6 488 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 2 944 | 5 721 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 529 594 | 479 846 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innest³ ende bank | | 792 208 | 1 141 119 |
| Sum omløpsmidler | | 1 367 412 | 1 633 174 |
| SUM EIENDELER | | 1 367 412 | 1 633 174 |

# Balanse 2022 Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 615 484 | 899 779 |
| Sum opptjent egenkapital | | 615 484 | 899 779 |
| Sum egenkapital | 13 | 615 484 | 899 779 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 5 698 | 12 298 |
| Leverandørgjeld | | 503 229 | 421 024 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 243 001 | 300 074 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 751 928 | 733 396 |
| Sum gjeld | | 751 928 | 733 396 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 367 412 | 1 633 174 |

Sted:_____ Dato:_____

Karanfil Kajkus
Styreleder

Siri Beathe ¡ berg
Styremedlem

Liv Sand
Styremedlem

Eirik Stjernløw-Strand
Styremedlem

Erik Arne Stene
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Eiendom:
Sameiet best³ r av 75 seksjoner.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 84, b.nr.187 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 7184 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF, polise nr. SP2270481.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 889 172 | 1 814 772 |
| 3609 Leie parkering | 80 400 | 81 600 |
| 3616 Leietillegg varmtvann | 900 048 | 719 868 |
| 3617 Leietillegg heis og renhold | 190 788 | 190 788 |
| 3618 Leietillegg strŋm | 10 098 | 3 996 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 447 300 | 499 500 |
| Sum | 3 517 806 | 3 310 524 |

## Note 2 - Andre driftsinntekter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 3990 Andre driftsinntekter | 130 869 | 48 989 |
| Sum | 130 869 | 48 989 |

Konto 3990 gjelder innbetaling fra eierseksjonene for ladestrŋm til el-bil.

## Note 3 - Lŋnnskostnaderogstyrehonorar

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 16 920 | 16 920 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet | 120 000 | 120 000 |
| Sum | 136 920 | 136 920 |

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

Styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022 og ble vedtatt p³ ³rsmŋtet 2022.

## Note 4 - Energikostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 6200 Strŋmogenergikostnader | 324 021 | 310 827 |
| 6260 Fjernvarme | 1 227 189 | 1 259 246 |
| Sum | 1 551 210 | 1 570 073 |

## Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 89 495 | 86 543 |
| 6340 Heisalarm | 22 429 | 21 249 |
| 6360 Annet renhold | 0 | 24 544 |
| 6361 Fast renhold | 74 099 | 69 878 |
| 6364 Matteleie | 12 850 | 12 300 |
| 6390 Andre driftskostnader | 7 875 | 0 |
| 6391 Snøm³king/strøing/feiing | 2 613 | 0 |
| 6392 Containerleie/tømming | 31 249 | 0 |
| Sum | 240 610 | 214 513 |

Konto 6390 gjelder digital parkering fra P-Service AS.

## Note 6 - Kommunale avgifter

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 6329 Kommunale avgifter | 594 833 | 590 563 |
| Sum | 594 833 | 590 563 |

## Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 6420 Lisens Bevar Vedlikehold | 36 563 | 0 |
| Sum | 36 563 | 0 |

## Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 6500 Verktøy og redskaper | 0 | 625 |
| 6550 LyspÆrer, lysrør, sikringer o.l. | 25 511 | 16 043 |
| 6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l. | 0 | 16 812 |
| Sum | 25 511 | 33 480 |

## Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 6602 Vedlikehold VVS | 15 606 | 8 508 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 39 500 | 128 117 |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg | 0 | 216 |
| 6611 Vedlikehold heiser | 196 485 | 159 543 |
| 6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de | 0 | 10 380 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 127 189 | 29 914 |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 58 395 | 98 881 |
| 6641 Malerarbeider | 62 500 | 1 820 616 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 7 338 | 0 |
| 6646 Mur, betong og grunnarbeid | 0 | 11 276 |
| 6648 Vedlikehold dŋrer og porter | 45 273 | 71 281 |
| 6692 Andre reparasjoner og vedlikehold | 1 938 | 0 |
| Sum | 554 224 | 2 338 732 |

Konto 6621 gjelder service og reparasjoner av ventilasjonsanlegget og sirkulasjonspumpe.
Konto 6641 gjelder sluttfaktura for malingsprosjektet.
Konto 6692 gjelder reparasjon av lysstolpe.

## Note 10 - Andre honorarer

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfŋrer | 2 656 | 1 855 |
| Sum | 2 656 | 1 855 |

Konto 6714 gjelder utsendelse av varsel om ŋkning i felleskostnader og innkalling til ³ rsmŋte.

## Note 11 - Andre kostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 4 457 | 8 749 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 046 | 1 033 |
| 7771 Andre gebyrer | 12 922 | 4 764 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 882 | 822 |
| 7790 Andre kostnader | 0 | -13 |
| 7795 Husleietap | -9 | 0 |
| Sum | 19 297 | 15 354 |

Konto 7771 gjelder gebyr for abonnement av Cloudcharge, h³ ndtering av strŋmforbruk for elbiler.

## Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 1542 Mellomregning finansieringsforetak | 2 799 | 5 614 |
| 1570 Andre kortsiktige fordringer | 145 | 107 |
| Sum | 2 944 | 5 721 |

Konto 1570 gjelder p³ lŋpte renteinntekter fra Klare Inkasso for 2022 som blir utbetalt i 2023.

## Note 13 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| ¡ rets resultat | 899 779 | -284 295 | 615 484 |
| Sum opptjent egenkapital | 899 779 | -284 295 | 615 484 |
| Sum egenkapital | 899 779 | -284 295 | 615 484 |

## Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| 2937 P³ lnpte energikostnader | 243 001 | 300 074 |
| Sum | 243 001 | 300 074 |

# Resultat og balanse med noter for Bjerke Terrasse eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Bjerke Terrasse eierseksjonssameie**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Karanfil Kajkus (sign.) | 22.03.2023 |
| Styremedlem | Liv Sand (sign.) | 22.03.2023 |
| Styremedlem | Siri Beathe Åberg (sign.) | 20.03.2023 |
| Styremedlem | Erik Arne Stene (sign.) | 20.03.2023 |
| Styremedlem | Eirik Stjernløw-Strand (sign.) | 20.03.2023 |

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i Bjerke Terrasse Eierseksjonssameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjerke Terrasse Eierseksjonssameie.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2022<br>• Resultatregnskap 2022<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: GMYHG-77E4E-B0A47-JLO1L-E2OT0-OK6LZ

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GMYHG-77E4E-B0A47-JLO1L-E2OT0-OK6LZ

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."*

**Hans Petter Urkedal**
**Statsautorisert revisor**
*Serienummer: 9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2023-03-24 14:22:31 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: GMYHG-7FE4E-B0A47-JLO1L-E2OT0-OK6LZ*

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

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?**
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

# Årsmelding 2022 - Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karanfil Kajkus
Styremedlem, Eirik Stjernløw-Strand
Styremedlem, Siri Beathe Åberg
Styremedlem, Erik Arne Stene
Styremedlem, Liv Sand

Styret i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie består av 2 kvinner og 3 menn

## Virksomhetens art

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie 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.
Bjerke Terrasse eierseksjonssameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 994928678
Bjerke Terrasse eierseksjonssameie består av 75 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er BDO.

## Forsikring

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2270481. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Bjerke Terrasse eierseksjonssameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret gjennomfører internkontroll av sameiet hvert halvår, i tillegg til løpende oppfølging av punkter for utbedring.

# Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter i 2022. Styret har bestått av fem fullverdige styremedlemmer (ingen varamedlemmer).

Det har vært avholdt vår og høst dugnad, samt "gate"fest i august.

**Ventilasjon**

Problemer med ventilasjonsanlegget er et tilbakevendende tema - både lukt, støy og for mye/kald luftstrøm. Det har blitt utført vanlig service (halvårlig) og noe reparasjon av akutte situasjoner i 2022. I løpet av året har vår tillit til AF Energi som servicepartner blitt svekket ytterligere, og styret satte derfor i gang en prosess for å få en ny partner. I mars 2023 har vi avsluttet avtalen med AF Energi og inngått ny avtale med Klimakompetanse AS.

**Vedlikehold og oppgradering.**

Det har ikke vært utført noen større vedlikeholds- eller oppgraderings-arbeider i 2022. Vi har hatt en gjennomgang av utvendige varmekabler i byhusene, som avdekket at noen av disse må skiftes. Dette kan ikke gjøres før til våren 2023.

Det er oppdaget mangler (sprekker og lignende) i utvendig fasade i sameiets bygningsmasse. Dette vil bli nærmere vurdert våren 2023, og tiltak for å utbedre dette vil bli gjennomført.

Styret har fått utarbeidet en systematisk vedlikeholdsplan fra USBL prosjekt for å understøtte og prioritere mellom nødvendig vedlikehold fremover.

**Service-avtaler**

I løpet av 2022 har vi inngått avtale med Søstrene Amundsen rørleggerbedrift for halvårlig service av VVS-anlegget. Videre har vi knyttet til oss Danor Elektro AS som vår hovedleverandør av elektro-tjenester. Disse avtalene innebærer at også beboerne i sameiet kan få rabatterte priser ved private oppdrag.

**El-bil anlegg**

Etter mye trøbbel med el-bil anlegget i 2021 og starten av 2022, valgte vi etter anbefaling fra Defa å engasjere Torshov Elektro til en gjennomgang av anlegget, og deretter som ny partner for installering av nye ladestasjoner og generell oppfølging. Vi har ikke erfart ytterligere problemer etter dette skiftet.

**TV og internett**

Eksisterende avtale med Telia løper til utgangen av 2024. Vi får til stadighet henvendelser fra andre leverandører, som tilbyr større fleksibilitet og valgmuligheter enn hva nåværende avtale tillater, og vi vil i løpet av kommende styre-periode vurdere disse nærmere.

**Økonomi**

Sameiets økonomi er tilfredsstillende for normal drift/mindre vedlikehold, men vi ser stadige kostnadsøkninger for tjenester vi benytter oss av. Styret vurderer derfor fortløpende ytterligere økninger i felleskostnadene for å dekke inn de økte kostnadene.

Vi har pr i dag ingen buffer for større vedlikeholds-prosjekter, så det er viktig med planlegging og gradvis (gjen)oppbygging av midler øremerket fremtidig vedlikehold.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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

# PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 20.04.23

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Bjerke Terrasse eierseksjonssameie torsdag 20.04.2023
Kl. 18:00 - Klubbhuset til Hasle/Løren idrettslag, Spireaveien 1.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne Pedersen

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Som protokollvitne ble valgt: Karanfil Kajkus

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 16
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 18

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 fulgte innkallingen.

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått og godkjent

## 3. Årsmelding 2022

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

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Bytte av Revisor

**Vedtak:**
Det ble vedtatt å bytte revisor til KPMG

### 5.2 Sykkelparkering/motorsykler

**Vedtak:**
Det ble vedtatt at Tor Gundersen og Jon Marius Myhre, i samråd med styret, finner ut en bedre sykkel- og motorsykkel parkeringsløsning for sameiet.

### 5.3 Nummerering av etasjer

**Vedtak:**
Det ble vedtatt å nummerere etasjene

### 5.4 Disposisjon av fellesareal mellom Økernveien 210 og Skinnsenteret- sak til orientering og diskusjon

**Vedtak:**
Sameierne og styret diskuterte bruken av fellesarealet.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Eline Raddum Trengerreid for 2 år.

Valgt ble: Guri Mugaas for 2 år.

Valgt ble: Amir Saeed for 2 år.

## 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**
Valgt ble: Erik Stene for 1 år.

## 6.3 Valg av valgkomite

**Vedtak:**
Valgt ble: Anne Klewe for 1 år

Møtet ble hevet 19:30

# Protokoll for Bjerke Terrasse eierseksjonssameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Marianne Pedersen (sign.) | 21.04.2023 |
| Protokollvitne | Karanfil Kajkus (sign.) | 21.04.2023 |

# HUSORDENSREGLER

# Husordensregler for Bjerke Terrasse Eierseksjonssameie

**Gjeldende fra og med 12. november 2008**
**Sist endret i ordinært sameiermøtet 31.03.2016**

**Innledning**

Alle beboere plikter å følge husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Alle skriftlige meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan gripe inn ved overtredelser.

## 1. Balkonger/hageareal

a) Det er ikke tillatt å riste tepper fra vindu eller balkong.

b) Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill på balkong, platting eller plen. Det er tillatt med bruk av gass- og elektrisk grill de samme steder, gitt at grillingen skjer under konstant tilsyn.

c) Alle seksjonseiere skal ha like markiser. Dette gjelder så vel farger, mønster, størrelse og kvalitet. Oppsetting av markise må ikke skje uten styrets godkjennelse.

d) Av hensyn til sikkerhet ved ulykke og brann, trappevask og generell adkomst, er det ikke tillatt å hensette større gjenstander i trapper og ganger, eks sykler, barnevogner osv. Sykler henvises til sykkelstativ eller egen sportsbod, og skal ikke låses til lyktestolper e.l. på området. Gjenstander hensatt i strid med dette vil uten varsel bli fjernet.

e) Vedlikehold av hekk mot gangvei er byhusene sitt ansvar. Høyde på hekken skal være lik hele veien og er satt til to meter.

f) Klatreplanter kan skade fasaden og over tid føre til fukt i vegg. Byggherren fraskriver seg ethvert ansvar for fukt i vegg der det er klatreplanter. Det tillates derfor ikke beplantning av klatreplanter mot yttervegg i sameiet.

## 2. Leiligheten

a) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Bare klosettpapir skal kastes i klosettskålen. Staking av tette toaletter og avløp vil bli belastet den enkelte seksjonseier.

b) Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som for eksempel maling, antenne/parabol, flaggstenger eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for seksjonseiers regning.

c) Innvendige endringer av byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas.

d) Endring av faste installasjoner som VVS, radiatorer, elanlegg og lignende er kun tillatt utført av autorisert personell.

e) Indre vedlikehold av leiligheten påhviler seksjonseier. Herunder kommer også innvendig vedlikehold av vinduer, vinduskarmer, balkonger og utgangsdør.

f) Feil eller mangler som kan medføre skade på bygninger må snarest meldes til styret slik at skadens omfang kan begrenses.

g) Varmepumper tillates ikke i leilighetene på grunn av manglende opplegg for drenering. Rene airconditionenheter kan monteres i leilighetene og husene etter godkjenning av styret. All montasje av

aircondition og varmepumper må søkes om til styret for godkjenning, med plan over hvordan det vil se ut og med dokumentasjon av støynivå. Slik montasje skal ikke være skjemmende for andre eller gi fasadeendringer.

**3. Ro og orden**

a) Fra kl 23.00 til kl 0600 må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

b) Trapper, ganger og garasjeanlegg skal ikke brukes som lekeplass.

c) Kraftig sjenerende støy som hamring, boring o.l. må ikke finne sted mellom kl 20.00 og kl 08.00 på hverdager, ikke finne sted før kl 10.00 og etter kl 18.00 på lørdager, og ikke finne sted på søndager/offentlige helligdager (jf Lov om helligdager og helligdagsfred).

d) Avfall skal legges i underjordisk søppelanlegg (filo sub). For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i anlegget. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapper, ganger, garasjeanlegg, på balkonger, eller annet sted på sameiets fellesområde.
Det er obligatorisk å kildesortere i vårt sameie

e) Det må ikke hensettes brannfarlige væsker/gjenstander på sameiets fellesområde.

f) Det er ikke tillatt å avfyre fyrverkeri på sameiets eiendom

**4. Husdyr**

a) Husdyrhold er tillatt, men forutsetter stor grad av hensyntagen til andre beboere. Husdyr skal ikke slippes løs på sameiets område, men må holdes i bånd til enhver tid, og holdes utenom lekeplass, ballspillplass, sandkasser o.l. Etterlatenskaper skal fjernes. Ved manglende hensyntagen vil styret vurdere tiltak.

**5. Tvister, kjøring/parkering**

a) Ved tvist mellom seksjonseiere blir denne etter skriftlig henvendelse å avgjøre av styret. Klager vedrørende sameiets fellesområde kan sendes skriftlig til styret.

b) Parkering av beboernes biler skal kun foregå på parkeringsplass i garasjeanlegget, ikke på sameiets fellesområde. Sameiets beboere har ikke tillatelse til å nytte gjesteparkeringen til parkeringsplass for egne kjøretøy. Biler hensatt/parkert på ulovlig sted blir tauet bort for eiers regning og risiko.

c) Hensetting av båter, campingvogner, hengere o.l. kan ikke skje på sameiets fellesområde. Gjenstander/kjøretøy hensatt/parkert på ulovlig sted blir tauet bort for eiers regning og risiko.

**6. Dispensasjon fra husordensreglene**

a) Styret kan dispensere fra husordensreglene såfremt det finner det rimelig. Dispensasjon fra husordensreglene skjer kun etter skriftlig søknad og styrebehandling.

**7. El-bil og ladepunkt**

- Seksjonseier må søke styret skriftlig om å få montere ladepunkt til elbil i garasjen. Søknaden må inneholde tidsperspektiv, biltype og hva slags lader som ønskes montert. Seksjonseier må påregne noe behandlingstid slik at det må søkes i god tid.
- Seksjonseiere som er i prosess med montering av ladepunkt kan søke Styret om midlertidig lading i garasjen, maks i 3 måneder og lading skal finne sted på henvist ladepunkt. Det vil være et begrenset antall ladepukter for midlertidig lading.
- Styret kan kun tillate antall elbiler som lader på fellesstrøm i garasjene som kapasiteten på anlegget tillater. Styret vil ta utgangspunkt i dato for skriftlig søknad ved tildeling av tillatelse. Ut over dette antallet må beboere stå på venteliste.
- Det skal skrives en avtale mellom styret og seksjonseier før lading i garasjen. Styret fastsetter denne avtalen.

- Bruker som har fått godkjent tilknytning til fellesstrøm betaler en fast sum i måneden avhengig av biltype. Dette gjelder både fast og midlertidig lading. Summen tilsvarer både strøm, vedlikehold og administrasjonsutgifter. Styret fastsetter denne summen.
- Ladepunkt som monteres må ha en egen strømmåler som styret har tilgang til.
- Ladepunktet må ha en dedikert kurs med 16A- sikring og en stikkontakt av god kvalitet (ikke husholdningskontakt). Stikkontakten må være låsbar.
- Ved flytting eller hvis beboer ikke lenger bruker ladepunktet må seksjonseier demontere ladepunktet.
- Alle monterings- og frakoblingsutgifter er seksjonseiers ansvar.

Aktuell kontrakt som må inngås følger som vedlegg til disse husordensregler.

## 8. Iverksetting

a) Husordensreglene iverksettes med virkning fra og med 12. november 2008, og gjelder til nye husordensregler eller endringer vedtas.

# Kontrakt for elbil-lading i garasje

**mellom**
**BJERKE TERRASSE SAMEIE**
**og**

---

1. **Bruk av ladeplass**
   a) Ladepunktet skal kun benyttes til lading av elbil/ladbar hybridbil
   b) denne kontrakt gjelder for følgende bil: _____
   c) fremleie av ladeplassen er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

2. **Kostnader**
   a) Brukeren betaler _____ pr. måned til sameiet knyttet til ladepunktet.
   b) Leien kan reguleres med 1 måneds varsel
   c) Gjør brukeren seg skyldig i vesentlig mislighold kan styret fatte vedtak om fjerning av ladeplassen til seksjonseiers kostnad.

3. **Varighet**
   a) Leieforholdet gjelder inntil oppsigelse av avtalen finner sted.
   Gjensidig oppsigelsesfrist er 1 måned.
   b) Dersom bruker ikke lenger har behov for ladepunktet eller flytter, er seksjonseier forpliktet til å demontere ladepunktet for egen regning.

4. **Kontrakt**
   Kontrakten er underskrevet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

_____, den

For sameiet

Seksjonseier/bruker

# VEDTEKTER

# VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

# Bjerke Terrasse

*i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31*
Sist endret i sameiermøtet 30.3.2021

**§ 1**
**NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretnings-kontor i Oslo.
Sameiet består av 75 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.08.2009

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,
gnr. 84 bnr. 187 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**§ 2**
**ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

**§ 3**
**FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene løper fra overtagelsesdato. Alle fellesutgifter som vann- og avløps-utgifter, avfallshåndtering, huseierforsikring, fellesstrøm, snørydding, vedlikehold av fellesarealer, bygninger, teknisk anlegg og installasjoner m.v. fordeles i henhold til sameiebrøken.
Byhusene, seksjon 68 tom seksjon 75 skal likevel ikke dekke kostnader til knyttet til drift og vedlikehold og fornyelse av heisanlegg og kostnader knyttet til trappevask og matteleie i blokkene.

For de som har garasjeplasser må det påregnes månedlige driftskostnader. Kostnadene fordeles likt pr. p-plass og belastes de leilighetene som har/benytter p-plassene.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal for boligdelen. Kostnadene knyttet til garasjeanlegget fordeles likt blant den som har rettigheter på parkeringsplass.

**§ 4**
**VEDLIKEHOLD**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte seksjonseier av byhus har selv ansvar for vedlikeholdet og eventuell utskifting av tak/overbygget på terrassen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

**§ 5 FORSIKRING**
Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.
Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## § 6
## VEDLIKEHOLDSFOND
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## § 7
## REGISTRERING AV SAMEIERE
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## § 8
## STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Sameiet velger også to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

## § 9
## STYRETS KOMPETANSE
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

## § 10
## OM STYREMØTET
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styrets varamedlemmer skal innkalles til styremøtene.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 11
## SAMEIERMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 12
## SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 13
## MØTELEDELSE OG INNKALLING
Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

**§ 14**
**OM SAMEIERMØTET**

I sameiet har hver boligseksjon èn stemme. Næringsarealet N76 og N77 har ikke stemmerett i saker som angår boligsdelen.

I saker som angår parkeringsanlegget har hver parkeringsplass en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**§ 15**
**REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha èn eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

**§ 16**
**FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

**§ 17**
**MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**§ 18**
**FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

**§ 19**
**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før yggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

**§ 20**
**ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 21
## HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

## § 22
## ENERETT TIL BRUK

Dersom det er plasser i garasjeanlegget på eiendommen som ikke blir utskilt som del av egen seksjon eller blir tilleggs-areal til enkelte seksjoner fastsettes i medhold av Eiersek-sjonslovens § 19, 5. ledd følgende enerettsbestemmelser.

Om en beboer med handikapp har og kan dokumentere behov for skifte av p-plass i garasjeanlegget, vil den berørte eier av p-plassen som må bytte plass godta dette. Et slikt bytte vil i såfall være midlertidig og vil ikke medfører endring i hjemmelstilknytting.

For de som har kjøpt en p-plass i tillegg til den som er tilknyttet seksjonen tillates det ikke å selge denne til noen som ikke har hjemmel i en av seksjonene i gnr. 84, bnr, 187 eller gnr. 84, bnr. 186 i Oslo.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares leie eller annet vederlag for eneretten til bruk ut over den fellesutgiftsberegning som følger av § 3 ovenfor.

Utearealer:
Seksjoner i 1. etasje som har terrasse på terreng har enerett til bruk av dette tomteareal som vist på kontraktstegninger datert 28.09.06, og de bruksberettigede er forpliktet til å holde dette ved like samt å betale eventuelle vedlikeholds-/ driftskostnader for sitt tomteareal.

## § 23
## FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

◆ ◆ ◆ ◆

# LØSØRE OG TILBEHØR

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING




GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Økernveien 216
Gnr. 84 Bnr. 187 Snr. 4 i Oslo kommune

**Oppdragsnummer:**
183-24-0292


**Meglerforetak:** Premiere Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Joachim Corneliussen Nilsen

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 99 59 07 06

**E-post:** jcn@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

***Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.***

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.*

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Notater