PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

TJERNFARET 41

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

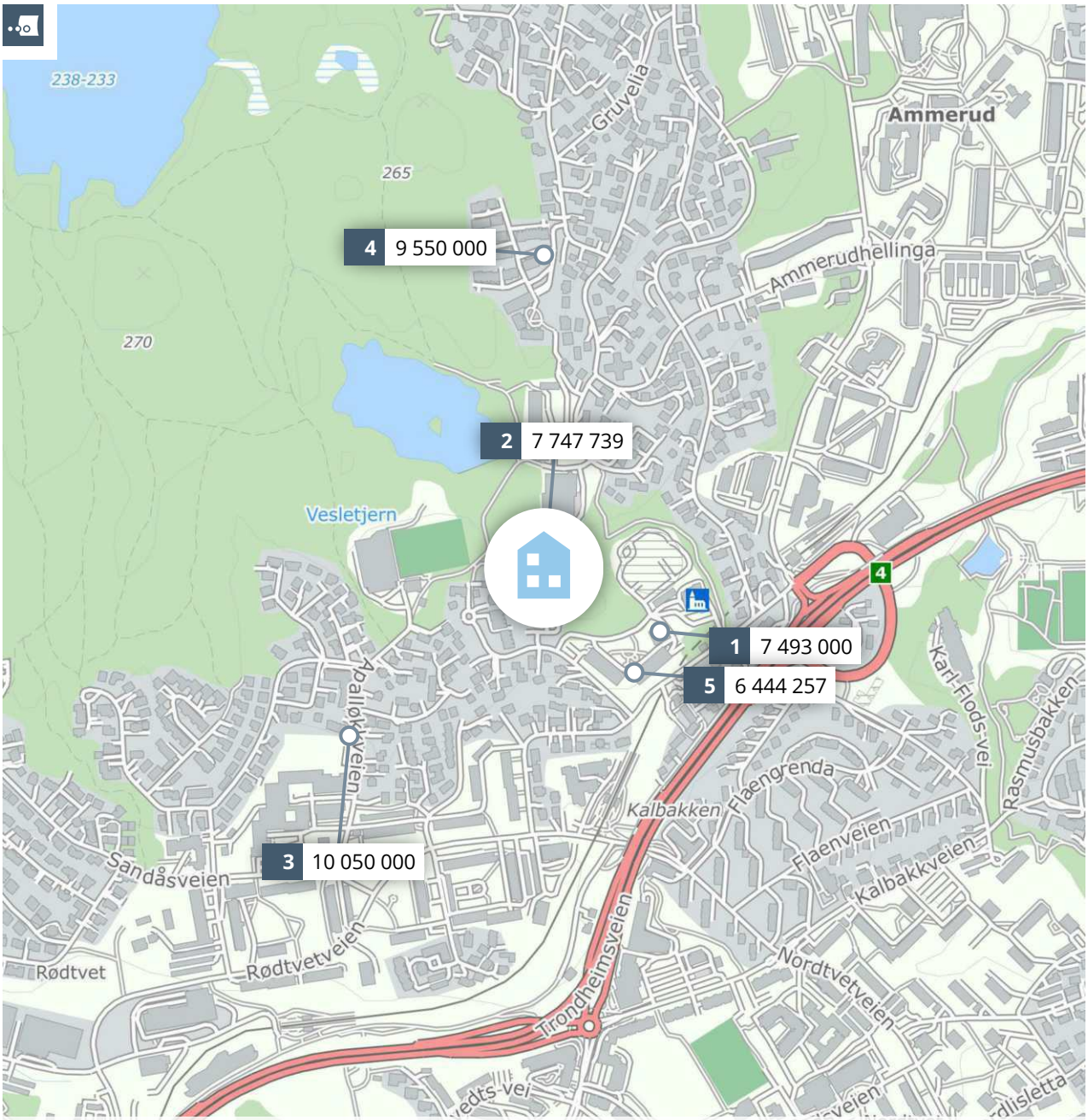
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TJERNFARET 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 03.09.2026

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: Pål Arild Olsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tjernfaret 41, 0956 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 93 BNR 384 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS AMMERUDSKOGEN

Verdivurdert til

10 600 000

60 000	10 660 000	82 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	130 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	6 500
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Arthur Nordlies vei 1 A				20.10.2025	6 690 000	**7 430 000**	63 000	7 493 000	**59 944**
	125 m²	1975	3. etg	3 sov						
2	Tjernfaret 35				02.03.2026	7 300 000	**7 700 000**	47 739	7 747 739	**79 059**
	98 m²	2002	2. etg	3 sov						
3	Apalløkkveien 6 F				16.06.2026	9 000 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**69 792**
	144 m²	2020	1 984 m²	5 sov						
4	Alunsjøveien 36 R				08.07.2026	9 700 000	**9 550 000**	0	9 550 000	**78 279**
	122 m²	2011	3 480 m²	3 sov						
5	Arthur Nordlies vei 1 D				22.04.2026	5 990 000	**6 400 000**	44 257	6 444 257	**70 046**
	92 m²	1975	1. etg	2 sov						

Tjernfaret 41 ligger helt øverst, innerst i et svært populært borettslag mellom Rødtvet og Ammerud i Groruddalen.

Dette er en toppleilighet med 3 solrike uteplasser, heisadkomst, to garasjeplasser med ladestasjon, 3(4) soverom, 2 baderom med mye mer. Leiligheten er ca. 130 kvm og svært innholdsrik.

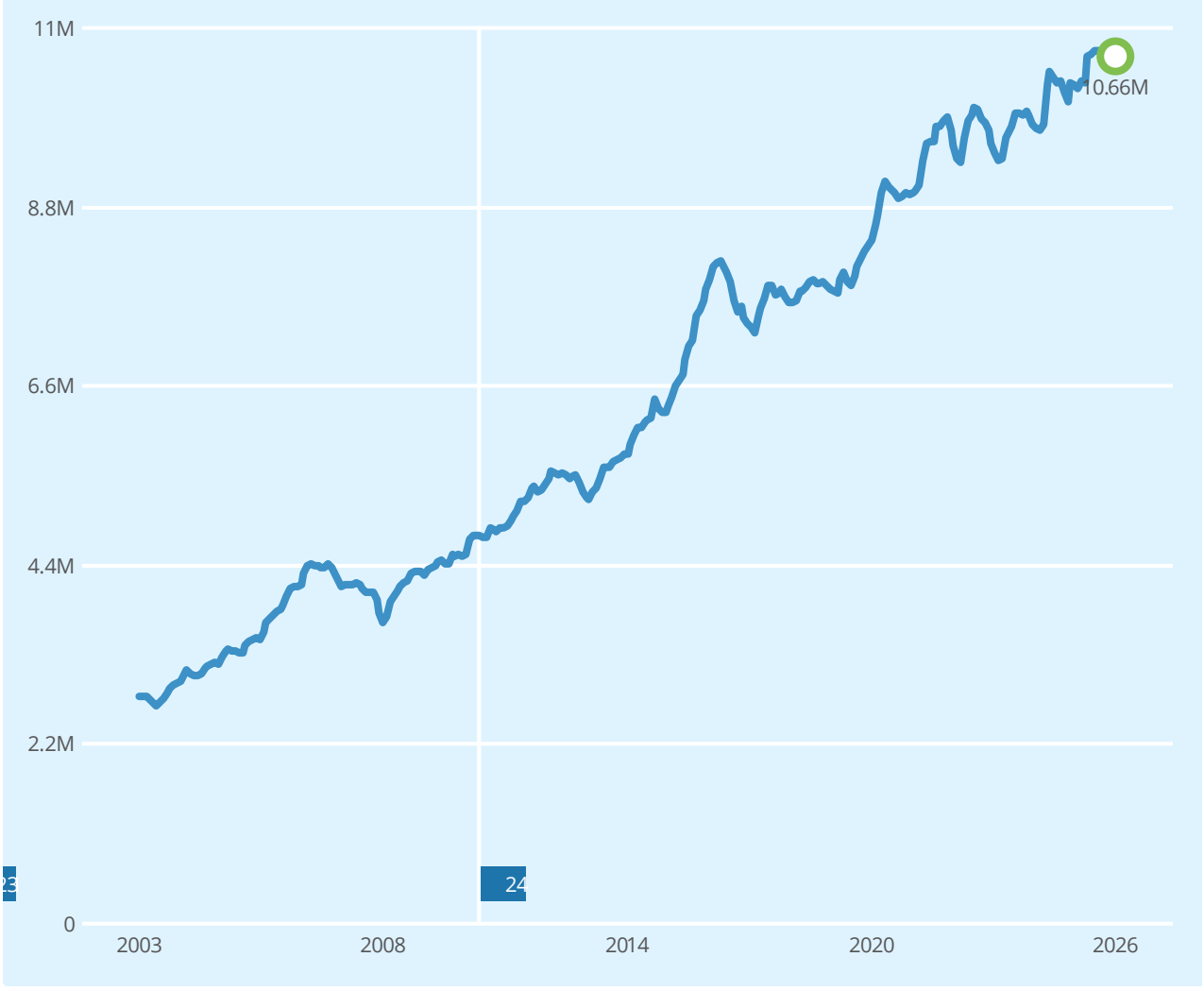
Ingen leilighet er maken, ingen leilighet kan sammenlignes. Dette er svært attraktivt og megler anslår at dette blir veldig populært ute i markedet.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+17 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 956 OSLO nå

1
leiligheter til salgs

5.0M
4 742 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
1
dager

Leiligheter solgt i 956 OSLO siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

4.9M
4.6M
4 493 000 Salgspris i snitt
4 290 000 Prisantydning i snitt
4.0M
3.7M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 5% over prisantydning

Analyse m²-priser

82 000 Tjernfaret 41 Totalpris 10 660 000
78 848 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd
66 832 Grorud bydel i snitt siste 9 mnd

Tjernfaret 41
0956 Oslo

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2002
BRA:	140 m^2
BRA-i:	134 m^2
Rapportdato:	28.8.2026 (Gyldig til 28.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	12	0	1

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for

fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det må etableres fast tilkobling for varmtvannsbereder. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Terrasser	Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt/Tregulv med værslitasje.
Vinduer og dører	Værslitte karmer med behov for vedlikehold/vanninntrenging i nedkant av kjøkkenvindu/1 terrassedør i stue med skjevheter.
Yttervegg og fasade	Kledning tilknyttet terrasse ved stue er preget av elde og slitasje, samt at noe råte ble observert/registrert.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflate gulv	Bom (hulrom) under flis
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør/membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Sanitærutstyr	Alder på sanitærutstyr og innredninger.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Dokumentasjon	Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør/membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Alder på sanitærutstyr.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Himlinger	Himling i bod med riss/sprekker.
Utvendig solavskjerming	Markise med værslitasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig.

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. Hovedsoverom har blitt utvidet i regi av utbygger iflg. eier.

Det er bygget en pergola m/tak tilknyttet terrasse ved inngangsparti. Oppføring er ikke søkt og godkjent, slik at det er risiko for at denne må rives. Ytterligere undersøkelser anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.8.2026	**28.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Alf Gerø**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Reidun Gerø**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 18.08.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tjernfaret 41, 0956 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**93**	Bruksnr:	**384**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**342**	Leilighetsnr:	**342**		
Byggeår:	**2002** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Betongkonstruksjon med innfelte fasader i trebindingsverk. Fasader med teglstein og stående kledning. Flatt tak tekket papp/membran. Felles trappegang med betongtrapp. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass og trekarmer. Bygningen har personheis.

Tomtestørrelse: 12034.7 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

Eier opplyser at det medfølger 2 garasjeplasser i felles garasjeanlegg. 1 el-bil lader er montert. Plass nr. 23 og 40.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**134**	**134** Entrè, mellomgang, bad, bad/vaskerom, bod, garderobe, 3 soverom, stue og kjøkken.	**0**	**0**	**51**
Kjeller	**6**	**0**	**6** Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**140**	**134**	**6**	**0**	**51**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en bod tilknyttet garasjeanlegg på 5,7 m2. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.

Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong — TG-1

Type	**Balkong**
Balkong ved stue er utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk i galvanisert stål. Størrelse: 9 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen ved stue på 9 m² er utført med støpt dekke forankret til bygningen, med rekkverk i galvanisert stål. Balkongen ligger ikke over innvendige rom og er ikke tekket. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Eventuelle arbeider utført etter opprinnelig byggeår er ikke kjent.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Terrasser — TG-2

Type	**Terrasse**
Terrasse ved stue, fundamentert til bygning. Rekkverk antatt utført i treverk og stål. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 16 m². Terrasse ved soverom, fundamentert til bygning. Rekkverk antatt utført i treverk og stål. Dekke oppforet med tregulv. Plassbygd pergola m/tak. Størrelse: 26 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Papptekking / takbelegg**
Papptekking er benyttet.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning av tregulv.	

Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**

Manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning av tregulv.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Ikke kontrollert**

Manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning av tregulv.

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har to terrasser fundamentert til bygningen; én ved stue på 16 m² og én ved soverom på 26 m² med plassbygd pergola med tak. Begge terrassene er tekket med papp/takbelegg og har oppforet tregulv, og terrassene ligger helt eller delvis over innvendige rom. Grunnet overdekning av tregulv har det ikke vært mulig å kontrollere tekkingen, tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk eller avrenning fra konstruksjonen. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, men tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Skjulte lekkasjer gjennom tettesjiktet kan medføre fukt- og råteskader i underliggende konstruksjon, og det anbefales at tekkingens tilstand vurderes nærmere.
Membrantekking gis TG-2 grunnet alder. Oppforede tregulv gis TG-2 grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger må påregnes.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

6.3 Vinduer og dører TG-2

Beskrivelse

Malt ytterdør.
Vinduer og balkong/terrassedører med 2-lags glass og trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Vinduer og dører er fra byggeår.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vanninntrenging i nedkant av kjøkkenvinduet. Terrassedør med skjevheter.

Beskrivelse:
Eier opplyser om vanninntrenging i nedkant av kjøkkenvinduet ved mye nedbør. Det er observert svelling i utforingen i samme område.

Enfløyet terrassedør tilknyttet stue "subber" i terskel grunnet skjevheter.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Vinduer og balkong-/terrassedører har 2-lags glass og trekarmer fra byggeåret 2002, og ytterdøren er malt. Det er påvist værslitte karmer. Videre opplyser eier om vanninntrenging i nedkant av kjøkkenvinduet ved mye nedbør, og det er observert svelling i utforingen i samme område. Enfløyet terrassedør tilknyttet stue subber i terskel grunnet skjevheter. Dersom avvikene ikke utbedres, kan fukt- og råteutviklingen forverres og medføre behov for utskifting av berørte bygningsdeler.
Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
TG-2 gis grunnet elde, slitasje og oppgitte avvik. Ytterdør gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av skjev terrassedør. Eier opplyser at avvik tilknyttet kjøkkenvindu er informert til borettslaget og vil bli utbedret.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Eier opplyser at vinduer og dører er borettslagets ansvar.

6.4 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Betongkonstruksjon, Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Teglstein**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Kledning tilknyttet terrasse ved stue er preget av elde og slitasje. Noe råte ble i tillegg observert/registrert.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ikke kontrollert**

Manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Manglende mulighet for kontroll grunnet overdekning.

Oppsummering **TG-2**

Yttervegger består av betongkonstruksjon og trekonstruksjon med fasader i stående kledning og teglstein. Det er observert/registrert værslitasje, samt fuktskader i trekledning ved terrasse ved stue, noe som gir tilstandsgrad 2. Dersom fuktforholdene ikke utbedres, kan det medføre videre nedbrytning av konstruksjonen og fare for følgeskader. Kledningens lufting kunne ikke kontrolleres grunnet overdekning. Det anbefales nærmere undersøkelse av fuktforholdene med tanke på årsak og utbedring.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledningen er moden for utskifting.

Eier opplyser at yttervegg/fasade er borettslagets ansvar.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Etasjeskille er utført i støpt betong.

Resultat skjevhetsmåling

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 5 mm. Totalt avvik er målt opp til 9 mm.

Oppsummering — TG-1

Etasjeskille er utført i støpt betong. Konstruksjonen fremstår i normal forventet stand basert på visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr, og det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser. Ved kontrollmåling ble det registrert skjevheter og ujevnheter, med lokalt avvik målt opp til 5 mm og totalt avvik opp til 9 mm.

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Ja
Er det åpenbare avvik fra tilsynsrapport?	Nei

Se tilsynsrapporten i sin helhet som vedlegg i slutten av rapporten

6.7 Kjøkken — TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, integrert stekeovn og induksjon platetopp. 5 fronter med glass.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte profilerte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og belysning under overskap, samt integrerte hvitevarer i form av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjon platetopp. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

Eier opplyser at blandebatteriet er skiftet i august 2026.

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-0**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Eier opplyser at nytt aggregat ble montert i 2022.

6.8 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. Hovedsoverom har blitt utvidet i regi av utbygger iflg. eier.

Det er bygget en pergola m/tak tilknyttet terrasse ved inngangsparti. Oppføring er ikke søkt og godkjent, slik at det er risiko for at denne må rives. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Ferdigattest ble gitt 21/11-2002 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Sprinkleranlegg er etablert.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.9 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse.
Avløpsrørene er utført i plast og støpejern og vurderes ut fra byggeåret 2002 ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Da bygget har flere boenheter, er lufting av avløpsanlegget over tak ikke kontrollert, og det er ukjent om det er utført arbeider etter byggeår. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.10 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**

Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system bak vaskemaskin på bad/vaskerom.

Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer.
Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system i plast, med fordelerskap plassert bak vaskemaskin på bad/vaskerom. Det er registrert normal adkomst til fordelerskapet, og det er ikke registrert avvik ved dette. Synlige vannrør har tilfredsstillende isolering, og det ble ikke registrert unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekranen. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for tiltak. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger.

6.11 Elektrisk

Beskrivelse

Automatsikringer.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det mangler samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Varmtvannsbereder er tilkoblet vanlig stikk.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Det elektriske anlegget har automatsikringer og kursfortegnelse foreligger. Det mangler samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg utført etter 01.01.1999, og det foreligger ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og utførelse ikke lar seg verifisere, og eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Det anbefales at en autorisert elektriker utfører en kontroll av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres fast tilkobling for varmtvannsbereder.
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.12 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Bad**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2020**
Størrelse	**135 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning.

Varmtvannsberederen er fra 2020 og har en kapasitet på 135 liter. Den er plassert på gulv på badet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.13 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Det er etablert luftespalter i vinduer og luker i yttervegg.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer og luker i yttervegg. Løsningen er vanlig for bygninger fra denne perioden og fungerer ved at friskluft tilføres gjennom ventiler i fasaden. Det er ikke registrert avvik ved denne bygningsdelen.

6.14 Våtrom: Bad/Vaskerom TG-2

Generell beskrivelse

Bad/vaskerom med toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne i herdet glass, baderomsinnredning med malte profilerte fronter og heldekkende servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Baderom fra byggeår.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**

Flislagte overflater.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-1**

Veggene på badet har flislagte overflater. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Flislagte overflater.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flislagt overflate. Det er registrert bom (hulrom) bak flere gulvfliser. Det ble ikke registrert tegn på sopp-, råte- eller fuktskader, og fallforholdene mot sluk i dusjsonen ble vurdert som tilfredsstillende.
Bom bak flere fliser gis TG-2.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Plastsluk.	
Type tettesjikt	**Annet**
Synlig klemt membranløsning i sluk med ukjent utførelse.	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk med en synlig klemt membranløsning av ukjent utførelse. Det er ikke registrert feil materialvalg, feil utførelse eller skader i tettesjiktet, og sluk har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er påvist avvik ved at høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel er mindre enn kravet på 25 mm, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtsonen ved uhell eller overbelastning. Membran/tettesjikt har dessuten nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader. Uten utbedring eller tettere oppfølging må det påregnes fuktskader over tid, og forholdene bør vurderes ved fremtidig oppgradering av badet. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. For liten høyde fra topp sluk til membran ved dørterskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Baderommet et modent for rehabilitering.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Dusjvegger/dusjhjørne, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Frittstående toalett.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjvegger/dusjhjørne og frittstående klosett. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Toalettet er frittstående, uten innebygd sisterne.
Sanitærutstyr og innredninger gis TG-2 grunnet alder.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik på befaringsdagen.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Ved kontrollen ble det ikke påvist fukt eller andre avvik på befaringsdagen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at badet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Fravær av dokumentasjon på blant annet membran og sluk medfører usikkerhet om våtrommets tilstand og gjenværende levetid.
Utførte arbeider med manglende dokumentasjon gis TG-2.

6.15 Våtrom: Bad — TG-2

Generell beskrivelse
Bad med toalett, badekar og eik benkeplate med overliggende servant.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderom fra byggeår.	

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	Flis
Flislagte overflater.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	Nei

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene på badet har flislagte overflater. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone.

Overflate gulv

Overflate gulv	Flis
Flislagte overflater.	
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	Nei
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	Nei

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet i badet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforholdene mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Plastsluk.

Type tettesjikt	**Annet**

Synlig klemt membranløsning i sluk med ukjent utførelse.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk med en synlig klemt membranløsning av ukjent utførelse. Det er ikke registrert feil materialvalg, feil utførelse eller skader i tettesjiktet, og sluk har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er påvist avvik ved at høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel er mindre enn kravet på 25 mm, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtsonen ved uhell eller overbelastning. Membran/tettesjikt har dessuten nådd en alder som medfører økt risiko for skader og følgeskader. Uten utbedring eller tettere oppfølging må det påregnes fuktskader over tid, og forholdene bør vurderes ved fremtidig oppgradering av badet. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. For liten høyde fra topp sluk til membran ved dørterskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Baderommet et modent for rehabilitering.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Klosett, Badekar, Annet**

Eik benkeplate med overliggende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Frittstående toalett.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med klosett, badekar og servant med overliggende servant på eik benkeplate. Toalettet er frittstående uten innebygd sisterne. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da bygningsmessige hindringer ikke gjorde dette mulig i vegg bak våtsone. Ved fuktsøk med fuktindikator i våtsoner og risikoområder ble det ikke registrert skadelig eller unormal fukt på befaringstidspunktet. Da hulltaking ikke er gjennomført, foreligger det begrenset dokumentasjon på tilstanden i konstruksjonen bak overflatene.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at badet er utført fagmessig og i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet. Fravær av dokumentasjon på blant annet membran og sluk medfører usikkerhet om våtrommets tilstand og gjenværende levetid.
Utførte arbeider med manglende dokumentasjon gis TG-2.

6.16 Gulv TG-1

Beskrivelse

Overflater: parkett og belegg.

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.17 Vegger — TG-1

Beskrivelse

Overflater: malte flater og malt strie.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.18 Himlinger — TG-2

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Er det registrert avvik? **Ja**

Himling i bod med riss/sprekker.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert riss/sprekker i himling i bod. Slike sprekker kan skyldes normale svinn- og setningsbevegelser, men bør holdes under oppsyn og utbedres kosmetisk ved behov. Oppgitte avvik gis TG-2. Himlinger gis TG-1 og TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.19 Innvendige dører — TG-1

Beskrivelse

Malte innerdører. 1 med glass.
Skyvedører.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Innerdører med normal elde og slitasje.

6.20 Annet fast inventar — TG-1

Beskrivelse

Garderobeskap.
Hyller/oppheng.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.21 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad og bad/vaskerom.
Panelovner.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.22 Utendørs

Beskrivelse

Utelys.
Utestrøm.
Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.23 Utvendig solavskjerming — TG-2

Beskrivelse

Markise.

Er det registrert avvik? **Ja**

Markise med værslitasje.

Oppsummering **TG-2**

Det er montert markise. Markisen bærer preg av værslitasje. Ved manglende vedlikehold eller utbedring må det påregnes redusert funksjon og levetid, samt behov for utskifting på sikt. Værslitasje gis TG-2.

7. Vedlegg

7.1 Tilsynsrapport — Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Brann- og redningsetaten

Oslo

REIDUN GERØ
TJERNFARET 41
0956 OSLO

Saksnummer	23/20802
Dokumentdato	24.03.2023
Kontrolldato	24.03.2023
Saksbehandler	Morten Hølland
Gnr/bnr.	93/384
Adresse	Tjernfaret 41
Leilighet	H0401

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 24.03.2023. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Har du spørsmål?
Ta kontakt med saksbehandler på e-post brannforebyggende@bre.oslo.kommune.no eller på telefon 98 22 58 44.

Anvendt regelverk

- Forskrift om brannforebygging § 6 *Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg*
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter forskrift om brannforebygging § 17, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av feiingen, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Vi skal avgi en skriftlig rapport om resultatet av kontrollen, jf. med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.

Med vennlig hilsen

Morten Hølland
feiersvenn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Primera	Oppdragsnr.	125260151
Addresse	Tjernfaret 41		
Postnr.	0956	Sted	OSLO
Selgers navn	Reidun Gerø		
Selgers navn	Alf Gerø		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08.2002

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

24 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
R G
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Litt fukt i karmen på kjøkkenvinduet. Borettslag informert og det vil bli utbedret.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Utført via borettslag for noen år siden.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R G
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eier har ført opp pergola e.l. på ca 5 kvadrat. Ikke meldt til styret. Stått i ca 20 år uten noen klager.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikeholde tregulv på terrase

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se vedlikeholdsplan

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.08.2026

Signert av *Reidun Gerø*

Signert av *Alf Gerø*

Initialer selger:
R G
A G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

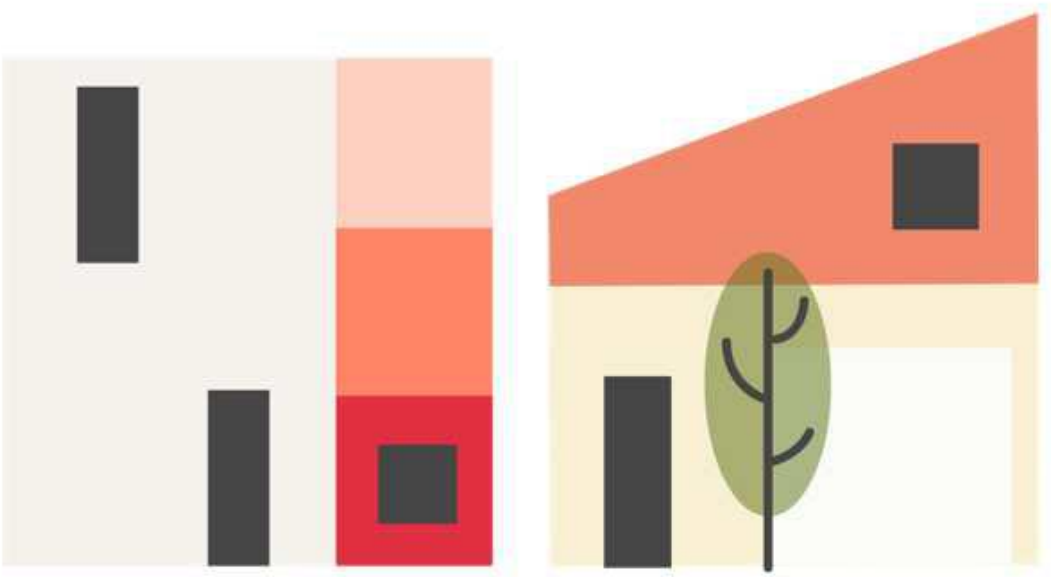
År	Beskrivelse av vedlikehold og investering	Kommentar
2026	Vedlikehold heiser	
2026	Vegger, vinduer og dører på rekkehus males	
2026	Fjerning av mose på tak på blokker	
2026	Fjerning av mose på tak på svalgang og front terassegulv blokker	
2026	Oppfølging av reklamasjon på arbeidet som ble utført med brannmaling på svalganger av VA	
2027	Vinduer, dører og veggpanel på blokkene males. Råttent panel byttes ut ved behov før maling.	Må vurdere om det er noen balkongdører som er i så dårlig stand at de må skiftes (males i såfall ikke), eller om de med maling kan holde noen år til.
2027	Balkongdører skiftes ved behov (blokker og rekkehus)	
2028	Utbedring skifte av porttelefoner	
2028	Hovedservice pulverapparat/brannslukningsapparat	
2028	Montering av taksikring og stiger på rekkehus	
2028	Utbedring av beslag på flate tak og utvendige nedløpsrør på blokker	
2029	Større vedlikehold/utskifting av ventilasjonssystem.	
2029	Garasjeport skiftes	
2030	Vask av alt malt treverk på yttervegger - rekkehus og blokker	Bør gjøres minst hvert 3. år
2030	Ca. 50% av vinduer i borettslaget skiftes(på solbelastede fasader)	
2030	Maling av trappeganger	
2030	Nytt lag taktekking på flate tak på blokkene, utskifting av taksluk.	
2031	Nedløpsstammer utbedres	
2032	Utbedring av stålsøyler/brannmaling på svalganger.	
2032	Nytt lag taktekking på rekkehus.	
2032	Takrenner og taknedløp på rekkehus utbedres	
2033	Vask av alt malt treverk på yttervegger - rekkehus og blokker	Bør gjøres minst hvert 3. år
2033	Kontroll av brannslukningsapparat. 5 års service	
2034	Ytterdører skiftes	
2035		
2036	Maling av alt treverk på yttervegger, og vinduer og dører ved behov. Rekkehus og blokkene.	Brukte Byggservice AS på rekkehusene i 2026.
2036	Vedlikehold av asfalterte områder	

År	Beskrivelse av vedlikehold og investering	Kommentar
2037	Utbedring av stålsøyler/brannmaling på svalganger.	
2037	Resterende vinduer i borettslaget skiftes	
2038	Hovedservice pulverapparat/brannslukningsapparat	
2039	Panel på balkonger på blokkene skiftes i sin helhet, eller etter behov	
2040	Panel og vindsperre på rekkehus skiftes i sin helhet, eller etter behov. Panel bestilles ferdig grunnet og malt et strøk. Toppstrøk males etter montering. Viktig at fagkyndig person kontrollerer kvaliteten på utført arbeid da det er svært vesentlig for levetid.	

År	Beskrivelse av vedlikehold og investering	Kommentar

År	Beskrivelse av vedlikehold og investering	Kommentar

År	Beskrivelse av vedlikehold og investering	Kommentar



INNKALLING 2026

Vesletjern Borettslag

Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00
Seniorsenteret, Rødtvet kirke

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Vesletjern Borettslag

Møtet finner sted torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Seniorsenteret, Rødtvet kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Vesletjern Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Oppføring av ildsted i Tjernfaret 47

5.2 Bytte vedtak om posten pakkeboks til annen leverandør

5.3 Orienteringssak: Styrets vurdering av energikartleggingsrapporten

5.4 Mulighet for installering av luft-til-luft varmepumpe i rekkehusene

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 112 364,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppføring av ildsted i Tjernfaret 47

Andelseiere i Tjernfaret 47 ber Generalforsamlingen godkjenne oppføring av ildsted/ vedovn i andre etasje, rekkehus Tjernfaret 47.

Etter godkjenning av Generalforsamlingen – og før en påbegynner oppføring, må det innhentes godkjenning av Oslo Kommunes relevante brannforskrifter/byggeforskrifter til ildstedet. Oppføring vil utføres av godkjent installatør etter at nødvendige godkjennelser er innhentet.

Alle kostnader forbundet med tiltaket (installasjon, kontroll og vedlikehold av ildstedet) bæres av andelseiere i Tjernfaret 47

Utvendig pipeløp i Tjernfaret 47 vil ved ferdigstillelse sannsynligvis ikke være til sjenanse fra bakkeplan og endringen på fasaden antas å ikke være inngripende.

Angående avgasser ved fyring; Det antas at pipe vil gi avgasser høyere enn, eller i samme høyde med andre tak i rekken, i god avstand til blokkene øst (og vest) for rekkehusene. Vi regner med at samme vurdering har blitt gitt for allerede eksisterende ildsteder som har blitt godkjent og oppført i Vesletjern borettslag de siste årene.

Med hilsen

Laila og Bjørn, Tjernfaret 47

Forslag til vedtak: Andelseiere i Tjernfaret 47 ber Generalforsamlingen godkjenne

oppføring av ildsted/vedovn i andre etasje, rekkehus Tjernfaret 47.

Styrets innstilling: Såfremt andelseier sørger for at alle godkjenninger er på plass, at installasjonen av ildsted gjøres forskriftsmessig, og at alle kostnader med installasjon, kontroll og vedlikehold av ildstedet bæres av andelseier, anser ikke styret at tiltaket er til sjenanse for andre beboere.

Styret anbefaler at forslaget godkjennes med følgende forbehold:

- Andelseier sørger for at nødvendige søknader og godkjenninger gjennomføres
- Arbeidet utførest av godkjent installatør
- All nødvendig dokumentasjon oversendes styret etter installasjon
- Styret utfører etterkontroll når arbeidene er utført, med hjelp fra fagkyndig kontrollør
- Alle kostnader forbundet med tiltaket dekkes av andelseier

5.2 Bytte vedtak om posten pakkeboks til annen leverandør

På generalforsamlingen i 2025 ble det vedtatt at Boretslaget inngår en avtale med posten om pakkeboks og at styret finner en egnet plassering på borettslagets fellesområde som disponeres til dette formålet. Posten har avslått forespørselen om pakkebos fra Posten på Tjernfaret Vesletjern Borettslag sine områder.

Forslaget er at det stemmes over at styret i Tjernfaret Vesletjern Borettslag får mandat til å bytte fra posten til en annen leverandør, som for eksempel Helthjem eller Postnord.

Det er fremdeles mange i Borettslaget som benytter seg av pakkeleveringstjenester og en pakkeboks vil skape trygghet for varene som blir levert hjem, med tanke på risikoen for tyveri og budsjåfører som ikke behandler varene med forsiktighet er dette fremdeles et godt forslag. I tillegg får vi benyttet den fine plassen som ble satt opp ved forrige vårdugnad.

Forslag til vedtak: Forslaget er at det stemmes over at styret i Tjernfaret Vesletjern Borettslag får mandat til å bytte fra posten til en annen leverandør, som for eksempel Helthjem eller Postnord.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at forslaget godkjennes siden det er mange som benytter seg av pakkeleveringstjenester, og en slik pakkeboks vil ivareta sikkerhetene til varene kvaliteten på pakkens innhold.

5.3 Orienteringssak: Styrets vurdering av energikartleggingsrapporten

Styrets vurdering oppsummert

Basert på beskrivelsen av og vurderingene av tiltakene i energikartleggingsrapporten er styrets vurdering av vi ikke gjennomfører noen av tiltakene som er foreslått i år (2025), på grunn av dårlig/manglende lønnsomhet. Et unntak er informasjon til beboere om sparetiltak, som vi tenker kan gjennomføres uten eksterne kostnader.

Noen tiltak vil det være naturlig å vurdere i forbindelse med allerede planlagt vedlikehold, se vurdering per tiltak under.

Styrets vurderinger av de ulike energieffektiviseringstiltakene enkeltvis, sett opp mot allerede planlagt vedlikehold der det er relevant

Tiltak 1 – Tilleggsisolering og utskiftning av tak

I vedlikeholdsplanen for 2027 ligger det «Nytt lag taktekking på flate tak på blokkene, utskifting av taksluk» og «Utbedring av beslag på flate tak og utvendige nedløpsrør på blokker». I 2032 ligger «Nytt lag taktekking på rekkehus». I forbindelse med gjennomføring av dette, bør styret vurdere ekstrakostnaden det vil være å etterisolere opp mot energigevinsten. Styret beslutter derfor å ikke gjennomføre dette i år.

Tiltak 2 – Etterisolering og utskifting av yttervegger av bindingsverk (treverk)

Tiltaket gir liten energibesparelse og er ikke lønnsomt innenfor tiltakets levetid. Styret beslutter derfor å ikke gjennomføre dette i år.

I vedlikeholdsplanen er det i 2040 planlagt «Panel og vindsperre på rekkehus skiftes i sin helhet, eller etter behov. Panel bestilles ferdig grunnet og malt et strøk. Toppstrøk males etter montering. Viktig at fagkyndig person kontrollerer kvaliteten på utført arbeid da det er svært vesentlig for levetid». I forbindelse med gjennomføring av dette, bør styret vurdere ekstrakostnaden det vil være å etterisolere opp mot energigevinsten.

Tiltak 3 – Utskifting av vinduer og balkongdører

Dette er ikke et lønnsomt tiltak hvis det ikke uansett er behov for å skifte ut vinduer og balkongdører.

Dette er planlagt i vedlikeholdsplanen:

- I 2026: «Balkongdører skiftes ved behov rekkehus»
- I 2030: «Ca. 50% av vinduer i borettslaget skiftes (på solbelastede fasader)»

Styret hadde flere aktører på befaring i 2024 for å vurdere jobben med å skifte ut balkongdørene, og fikk tilbakemelding om at det fortsatt var noen års levetid igjen på balkongdørene.

I forbindelse med gjennomføring av dette, bør styret vurdere ekstrakostnaden det vil være å bytte til vinduer og balkongdører med bedre isolasjonsevne.

Tiltak 4 – Informere om generelle sparetiltak for beboere

Dette kan gjennomføres uten kostnad, for eksempel ved at styret selv lager et skriv som sendes ut til alle beboere basert på tiltakene som står i rapporten, og egen research. Styret beslutter å gjennomføre dette selv (uten å benytte en ekstern aktør).

Tiltak 5 – Balansert ventilasjon i leiligheter

Tiltaket vil kunne gi en vesentlig energibesparelse og bedre/mer stabilt inneklima. Men det er kostbart, og vil mest sannsynlig ikke være økonomisk lønnsomt.

I vedlikeholdsplanen er det i 2029 planlagt «Større vedlikehold/utskifting av ventilasjonssystem». Styret beslutter derfor å ikke gjennomføre dette nå, men å vurdere det igjen ifm. gjennomføring av planlagt vedlikehold i 2029.

Tiltak 6 – Væske/vann varmepumper i alle hus

Tiltaket ville gitt en stor energibesparelse, men det er også snakk om en veldig stor kostnad. Når det er såpass usikkert om det i det hele tatt vil være lønnsomt over tiltakets levetid, beslutter styret å ikke gjennomføre tiltaket på nåværende tidspunkt.

Tiltak 7 – Solceller på tak

Tiltaket bør sees i sammenheng med tiltak 1, og planlagt vedlikehold av tak i 2027 og 2032. Vurdert til ikke økonomisk lønnsomt fordi strømprisen er så lav når produksjonen er høy. Dersom vi skal produsere for eget forbruk, vil det være knotete å få distribuert den produserte strømmen til bruk i enhetene på en rettferdig måte som kommer alle enheter til gode.

Varmepumper

Luft/luft varmepumpe er i rapporten vurdert til ikke-aktuelt pga. begrenset plass i boligblokkene.

Ting styret må hensynta

- Dersom styret, i forbindelse med gjennomføring av planlagt vedlikehold, ønsker å gjennomføre energieffektiviserende tiltak, bør man se på muligheten for å søke om støtte fra Enova. Dersom det gjelder noen av tiltakene skissert i denne rapporten, bør man undersøke hvor lenge denne rapporten kan brukes som dokumentasjon i søknaden.

- Det er viktig at styret ved vurdering av gjennomføring av tiltak setter seg godt inn i reglene for hva styret kan beslutte og hva som må godkjennes på generalforsamling, og om tiltaket må søkes om, ref. plan- og bygningsloven.

Forslag til vedtak: Saken presenteres og tas til orientering.

Styrets innstilling: Saken presenteres og tas til orientering.

5.4 Mulighet for installering av luft-til-luft varmepumpe i rekkehusene

Styret foreslår at borettslaget åpner for installasjon av luft-til-luft varmepumper i rekkehusene, under forutsetning av at installasjonen skjer i henhold til fastsatte tekniske kriterier og plasseringer godkjent av styret. Formålet er å gi beboere mulighet til energieffektiv oppvarming i oppholdsrom, samtidig som man ivaretar

hensyn til støy, estetikk og naboforhold.

1. Plassering av utedel

Utedel skal plasseres på anvist vegg mot nabo for å sikre lik utførelse i borettslaget. Det tillates to monteringsmåter:

a) Veggmontering (i panel):

- Innfestning skal utføres fagmessig og med tilstrekkelig bæreevne.
- Det skal etableres nødvendig forsterkning (spikerslag) bak panel.
- Tiltak som berører naboens vegg/fasade må avklares og utføres forsvarlig.
- Det skal tas hensyn til støy og vibrasjoner, og nødvendige dempende tiltak skal benyttes.

b) Montering på bakkenivå:

- Utedelen skal plasseres på stabilt underlag, eksempelvis stativ.
- Den skal monteres løftet fra bakken for å sikre tilstrekkelig drenering, snøklarering og stabil drift.

Enheter som ikke har den angitte veggen må finne hensiktsmessig plassering sammen med styret.

2. Plassering av innedeler

Innedeler bør plasseres i oppholdsrom (stue/kjøkken).

Ved vurdering av multisplitt:

- To innedeler gir bedre luftfordeling.
- Dette kan øke støypåvirkning fra utedelen.
- Begge innedeler må styres på samme program (varme/kjøling) for korrekt drift.

3. Avstander og teknisk utførelse

- Installatør skal dokumentere at avstander for luftinntak, luftutblåsning og rørlengder er i tråd med produsentens krav.
- Kondensvann skal ledes kontrollert og uten ulempe for nabo eller fasade.

Felles krav:

- Minimum 1,5 meter fra soveromsvindu.
- Støynivå ved soverom skal ikke overstige 45 dB.
- Rørføring skal utføres i kanal og tilpasses fasadens farge.
- Rørlengde mellom utedel og innedel skal normalt ikke overstige 15–20 meter, med maks høydeforskjell på 5 meter.

4. Ansvar

- Beboer har alt ansvar og står for alle kostnader for anskaffelse, montering, drift, vedlikehold, reparasjon og eventuell demontering.

- Beboer er ansvarlig for eventuelle skader på fasade, naboeiendom og fellesareal som følge av tiltaket.
- Beboer er ansvarlig for at alle offentlige krav og krav fra borettslaget overholdes.

5. Godkjenningsordning

- Dersom tiltaket godkjennes i generalforsamling, skal det sendes søknad til styret, og det skal foreligge godkjenning av styret før montering av luft/ luftvarmepumpe.
- Beboer må sende inn: produktspesifikasjon, støydata, plasseringstegning, forslag til montasje, beskrivelse av vibrasjonsdemping, løsning for kondensvann, beskrivelse av føringsvei for rør og kanaler, og bekreftelse på at installatør er sertifisert.
- Installatør må være F-gass-sertifisert.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir beboere i rekkehusene tillatelse til å installere luft/luft varmepumper basert på kriteriene nevnt ovenfor. Styret gis fullmakt til å godkjenne hver enkelt søknad basert på tekniske data, plassering av utedel og dokumentasjon fra autorisert installatør.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Martin Krane Pedersen, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Eva Marie Ballo, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Heidi Gustavsen, Valgt fra 09.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Svein Inge Johansen, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Håkon Andreas Vegge Antonsen, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Sharon Acheampong Steen, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Heidi Gustavsen ble valgt for 2 år i 2024, og er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Håkon Andreas Vegge Antonsen og Sharon Acheampong Steen ble valgt for 1 år i 2025, og er på valg.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 353 654**	**989 203**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 290 461	1 717 529
Tilbakeføring av avskrivning	50 360	63 680
Kjøp / salg anleggsmidler	-58 670	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-33 843	-1 553 527
Endringer i andre langsiktige poster	26 554	136 769
B. Årets endring disponible midler	**1 274 862**	**364 451**
C. Disponible midler	**2 628 517**	**1 353 654**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 811 843	1 527 526
Kortsiktig gjeld	-183 327	-173 872
C. Disponible midler	**2 628 517**	**1 353 654**

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

Resultatregnskap 2025 Vesletjern Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 389 050	4 285 288	4 379 254	4 597 712
Sum leieinntekt		**4 389 050**	**4 285 288**	**4 379 254**	**4 597 712**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	25 000	0	0
Diverse inntekt	2	28 399	0	0	0
Sum annen inntekt		**28 399**	**25 000**	**0**	**0**
Sum inntekt		**4 417 449**	**4 310 288**	**4 379 254**	**4 597 712**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	15 308	14 862	14 000	15 843
Styrehonorar	3	108 564	105 404	108 566	112 364
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	50 360	63 680	0	51 493
Driftskostnad					
Energikostnad		124 920	111 831	130 000	120 000
Kostnad eiendom/lokale	5	215 511	234 626	271 000	196 304
Kommunale avgifter/renovasjon		720 195	662 276	746 000	730 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	10 799	55 758	22 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	703 676	347 315	2 675 000	2 786 810
Revisjonshonorar		7 276	6 601	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		163 485	157 348	163 000	171 000
Andre honorar	8	229 458	23 232	25 000	23 000
Kontorkostnad		3 761	6 046	2 000	3 200
TV/bredbånd		325 278	287 028	295 000	337 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	458	0	0
Kontingent og gaver		15 300	15 300	15 000	16 000
Forsikring		328 406	281 194	328 000	376 000
Andre kostnader	9	7 959	8 013	8 000	8 700
Sum kostnad		**3 030 255**	**2 380 972**	**4 809 566**	**4 964 714**
Driftsresultat før IN		**1 387 194**	**1 929 316**	**-430 312**	**-367 002**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		375 017	318 560	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 762 210**	**2 247 877**	**-430 312**	**-367 002**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		55 462	42 190	0	0
Rentekostnad		527 210	572 537	532 855	497 805
Netto finansposter		**471 749**	**530 348**	**532 855**	**497 805**
Årsresultat		**1 290 461**	**1 717 529**	**-963 167**	**-864 807**
Overført til/fra annen egenkapital		1 290 461	1 717 529	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 290 461**	**1 717 529**	**0**	**0**

Balanse 2025 Vesletjern Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	113 160 000	113 160 000
Andre fellesanlegg	4	231 924	263 549
Andre driftsmidler	4	53 292	13 356
Sum anleggsmidler		**113 445 216**	**113 436 906**
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		8 554	8 226
Forskuddsbetalte kostnader		327 353	289 566
Innestående konsernkonto og bank		2 475 937	1 229 734
Sum omløpsmidler		**2 811 843**	**1 527 526**
SUM EIENDELER		**116 257 059**	**114 964 431**

Balanse 2025 Vesletjern Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 100	5 100
Sum innskutt egenkapital		**5 100**	**5 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 094 841	32 804 380
Sum opptjent egenkapital		**34 094 841**	**32 804 380**
Sum egenkapital	**10**	**34 099 941**	**32 809 480**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 434 573	11 468 416
Borettsinnskudd		63 839 000	63 839 000
Garasje innskudd		3 420 000	3 420 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	3 280 218	3 253 664
Sum langsiktig gjeld		**81 973 791**	**81 981 080**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 489	0
Leverandørgjeld		177 046	162 965
Skyldig off. myndigheter		-1	0
Påløpne renter		714	10 217
Annen kortsiktig gjeld		1 078	690
Sum kortsiktig gjeld		**183 327**	**173 872**
Sum gjeld		**82 157 118**	**82 154 952**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**116 257 059**	**114 964 431**
Pantstillelser	12	81 973 791	81 981 080

Sted:_____ Dato:_____

Martin Krane Pedersen Styreleder	Svein Inge Johansen Styremedlem	Eva Marie Ballo Styremedlem

Heidi Gustavsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 701 896	2 573 220
3609 Leie parkering	24 528	23 316
3618 Strøm elbil	48 453	33 232
3650 Renter lån	501 621	561 121
3660 Avdrag lån	1 112 552	1 094 399
Sum	**4 389 050**	**4 285 288**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	28 399	0
Sum	**28 399**	**0**

Konto 3990 reklamasjon,refundert beløp for plastjuletre.
Tilbakebet.fra Vaktmester Andersen AS fra 2024.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	15 308	14 862
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	108 564	105 404
Sum	**123 872**	**120 266**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Opplegg til elbil-ladere	Lekeapparater	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	113 160 000	205 000	314 634	0
Årets tilgang :	0	0	0	58 670
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	113 160 000	205 000	314 634	58 670
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	164 000	82 710	5 378
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	41 000	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	113 160 000	0	231 924	53 292
Årets avskrivninger :	0	13 356	31 626	5 378
Anskaffelsesår :	1998	2020	2023	2025
Antatt levetid i år :		5	10	10

Borettslaget består av 51 andeler.

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	12 284	41 053
6361 Fast renhold	37 961	38 300
6362 Skadedyrutryddelse	0	598
6364 Matteleie	5 490	0
6390 Andre driftskostnader	0	5 189
6391 Snømåking/strøing/feiing	81 569	93 563
6392 Containerleie/tømming	8 678	9 395
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	69 529	46 529
Sum	**215 511**	**234 626**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	724	18 869
6525 IT utstyr	0	3 544
6540 Inventar	0	11 899
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	9 112	20 037
6552 Driftsmateriell	963	1 410
Sum	**10 799**	**55 758**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	18 688
6602 Vedlikehold VVS	26 504	0
6603 Vedlikehold elektro	36 875	13 123
6610 Andre vaktmestertjenester	0	46 250
6611 Vedlikehold heiser	541 351	91 233
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 975	29 156
6619 Dugnadsutbetaling	13 151	15 120
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	0	102 500
6642 Snekkerarbeid	0	18 245
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	52 895	0
6648 Vedlikehold dører og porter	11 925	3 000
Sum	**703 676**	**347 315**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 458	23 232
6730 Teknisk honorar	200 000	0
Sum	**229 458**	**23 232**

Konto 6730 Energikartleggingsrapport.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	294	977
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 500	3 000
7770 Betalingskostnader	1 149	980
7773 Omkostninger innkreving	2 503	2 915
7790 Andre kostnader	545	0
7792 Øredifferanse	-9	0
7795 Husleietap	-22	140
Sum	**7 959**	**8 013**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	5 100	0	5 100
Sum innskutt egenkapital	**5 100**	**0**	**5 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	32 804 380	1 290 461	34 094 841
Sum opptjent egenkapital	**32 804 380**	**1 290 461**	**34 094 841**
Sum egenkapital	**32 809 480**	**1 290 461**	**34 099 941**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**	**OBOS-banken AS**
Formål:	Vedlikehold heis,+refinansiering		
Lånenummer:	**15160987666**	**114682743**	**98207824372**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2017	2019
Rentesats:	5.40 %	4.28 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2045	30.03.2033	10.10.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 431 586	24 443 932	1 120 000
Lånesaldo 01.01:	0	10 511 085	957 331
Avdrag i perioden:	17 150	1 490 948	957 331
Opptak i perioden:	2 431 586	0	0
Lånesaldo 31.12:	**2 414 436**	**9 020 137**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	2 012 142	3 029 345	0
Andelssaldo 01.01:	0	3 253 664	0
Innbetalt IN i perioden:	0	401 571	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	375 017	0
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 280 218**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**2 414 436**	**12 300 355**	**0**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114682743	1	568 333	568 333
	1	538 564	538 564
	1	489 849	489 849
	1	433 016	433 016
	9	378 115	3 403 035
	1	373 476	373 476
	1	335 587	335 587
	4	302 338	1 209 352
	4	295 379	1 181 516
	1	211 482	211 482
	1	179 392	179 392
	1	96 532	96 532
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160987666	1	85 268	85 268
	1	60 157	60 157
	11	54 331	597 641
	1	54 025	54 025
	3	48 475	145 425
	1	48 199	48 199
	1	48 138	48 138
	3	47 739	143 217
	1	45 654	45 654
	8	43 416	347 328
	16	42 435	678 960
	3	40 565	121 695

Langsiktig gjeld

	1	38 725	38 725

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

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	18 134 791
Innskuddskapital	63 839 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**81 973 791**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**113 391 924**

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

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

Resultat og balanse med noter for Vesletjern Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vesletjern Borettslag

Styreleder	Martin Krane Pedersen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Svein Inge Johansen (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Heidi Gustavsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Eva Marie Ballo (sign.)	27.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Vesletjern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vesletjern Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: A468I-NR0AZ-RRG5B-T0K81-SG3BG-WIRTB

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A468I-NR0AZ-RRG5B-T0K81-SG3BG-WIRTB

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: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-07 16:51:00 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A468I-NR0AZ-RRG5B-T0K81-SG3BG-WIRTB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Vesletjern Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Martin Krane Pedersen
Styremedlem, Eva Marie Ballo
Styremedlem, Heidi Gustavsen
Styremedlem, Svein Inge Johansen

Varamedlem, Håkon Andreas Vegge Antonsen
Varamedlem, Sharon Acheampong Steen

Styret i Vesletjern Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Vesletjern Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vesletjern Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 947137921

Vesletjern Borettslag består av 51 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

Vesletjern Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet gjennom vår avtale med Vaktmester Andersen.

Avtalen inkluderer årlig kontroll av pulverapparat i leiligheter og fellesareal samt skifte av batterier i røykvarslere.
Styret har etablert fast kontroll av lekeplassen av en godkjent kontrollør,

Det er gjennomført opplæring av bruk av snøfreser med 5 beboere, slik at disse kan benytte denne til å rydde gangveien i borettslaget ved behov.

Det er gjennomført oppdatering av hovedtavlen, etter gjennomført årlig kontroll.

Styret fortsetter med å jobbe for at vi i løpet av 2026 få satt opp sikring på takene til rekkehusene, slik at arbeid på tak kan utføres etter gjeldende regler.

Styrets arbeid

I løpet av 2025 er det som vanlig gjennomført en vår- og en høstdugnad, og styret vil rette en stor takk til alle beboere som har deltatt på disse, og som på andre måter bidrar til at Vesletjern borettslag er et trivelig sted å bo.

Vedlikehold

- Gjort avtale med KONE om større vedlikehold av de to heisene i blokkene. Arbeidet med den første heisen starter opp i mars 2026.
- Energikartlegging av borettslaget er gjennomført. Styret har tatt rapporten til etterretning, se egen informasjon om dette. Styret fikk godkjent søknaden om støtte fra Enova til deler av kostnaden for rapporten, pålydende 110 000,- kr.
- Gjennomført kontroll av lekeplass.
- Innhentet anbud fra tre ulike malefirmaer om maling av alle rekkehusene. Valget falt på PK Byggservice som starter opp arbeidet over påske.
- Samlet inn tidligere utleverte K1-nøkler. Ny ordning med nøkkel til redskapsboden i nøkkelboks med kode utenfor redskapsboden. Alle som trenger å hente ting i boden kan be om å få oppgitt koden til nøkkelboksen.
- Vesla sendes bare ut digitalt.
- Tilrettelagt område for ny pakkepost. Posten har ikke satt opp bokser til tross for mange purringer.
- Fjernet dødt tre i skråningen mellom B og C-blokkene av sikkerhetsgrunner.

Økonomi og avtaler

Økonomistyring er et annet viktig ansvarsområde for styret. I 2025 er det:

- Tatt opp lån på 1 500 000 kr. i DNB for å finansiere vedlikehold av heisene. Styret refinansierte samtidig eksisterende lån i OBOS-banken på ca. 930 000 kr, slik at borettslaget kun har et lån i DNB i tillegg til IN-lånet.

Annet

- Oppfølging av løpende behov som justering av dørpumper på fellesdører, justering av inngangsdører, nye lys i garasjen, smurt låsekassene i dørene til heisen, tømming av sandfang kummer, rensing av takrenner og sluk på tak, oppfølging av Vaktmester Andersen og annet forfallende arbeid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 23.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

HUSORDENSREGLER

RO I BOENHETENE

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

VIS VANLIG HENSYN

REPARASJONER

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

DYREHOLD

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

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

HUSHOLDNINGSAVFALL

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

TRAPPEOPPGANGER

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

VEDLIKEHOLD/ FORNYELSER

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

RENHOLD/ VEDLIKEHOLD AV EGET OG FELLESOMRÅDER

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

GRILLING

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

BRANNTRAPPER

- Branntrapper skal kun brukes ved evakuering.

SYKLER

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

BALLSPILL

- Ballspill på borettslagets områder er ikke tillatt.

PARKERINGS BESTEMMELSER

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

Vedtekter

for

Vesletjern borettslag Org nr 947 137 921

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

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til

laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran. Står fortsatt flere andels i borettslaget likt, går den med lengst ansiennitet i Usbl foran. Står fortsatt flere andelseiere i borettslaget likt etter dette, avgjøres valget ved loddtrekning.

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseier er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre, som skal bestå av styreleder og tre til fire styremedlemmer og to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst to styremedlemmer.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

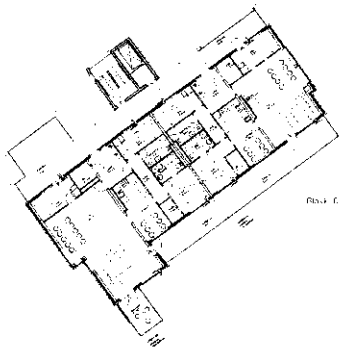
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

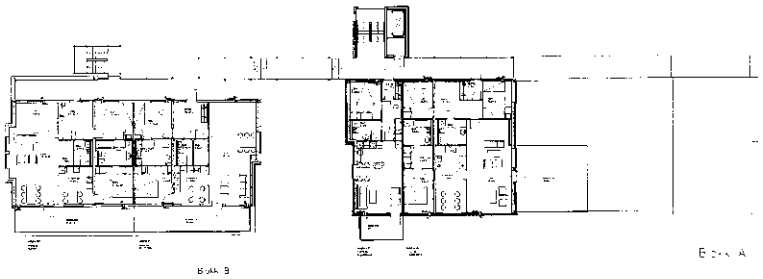
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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





A 404 B

PLAN 4.etg. BLOKK A B C

A

I

BL

B

E

V

Arthur Nordlies vei
"Steinbruddet"

PLAN 4.etg.
BLOKK A-B-C

23

A 404 B

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

AS ING GUNNAR M BAKKE
POSTBOKS 4714 NYDALEN
0421 OSLO

Dato: 21 NOV. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199909177-55 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cristina Vernhardsson	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim

Leif Solheim
Avd.ing.1

Cristina Vernhardsson

Cristina Vernhardsson
saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

enova

Energiattest



Adresse	
Tjernfaret 41, 0956 OSLO	
Dato for energimerking **18.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-334644**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81714916**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **384**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **123,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

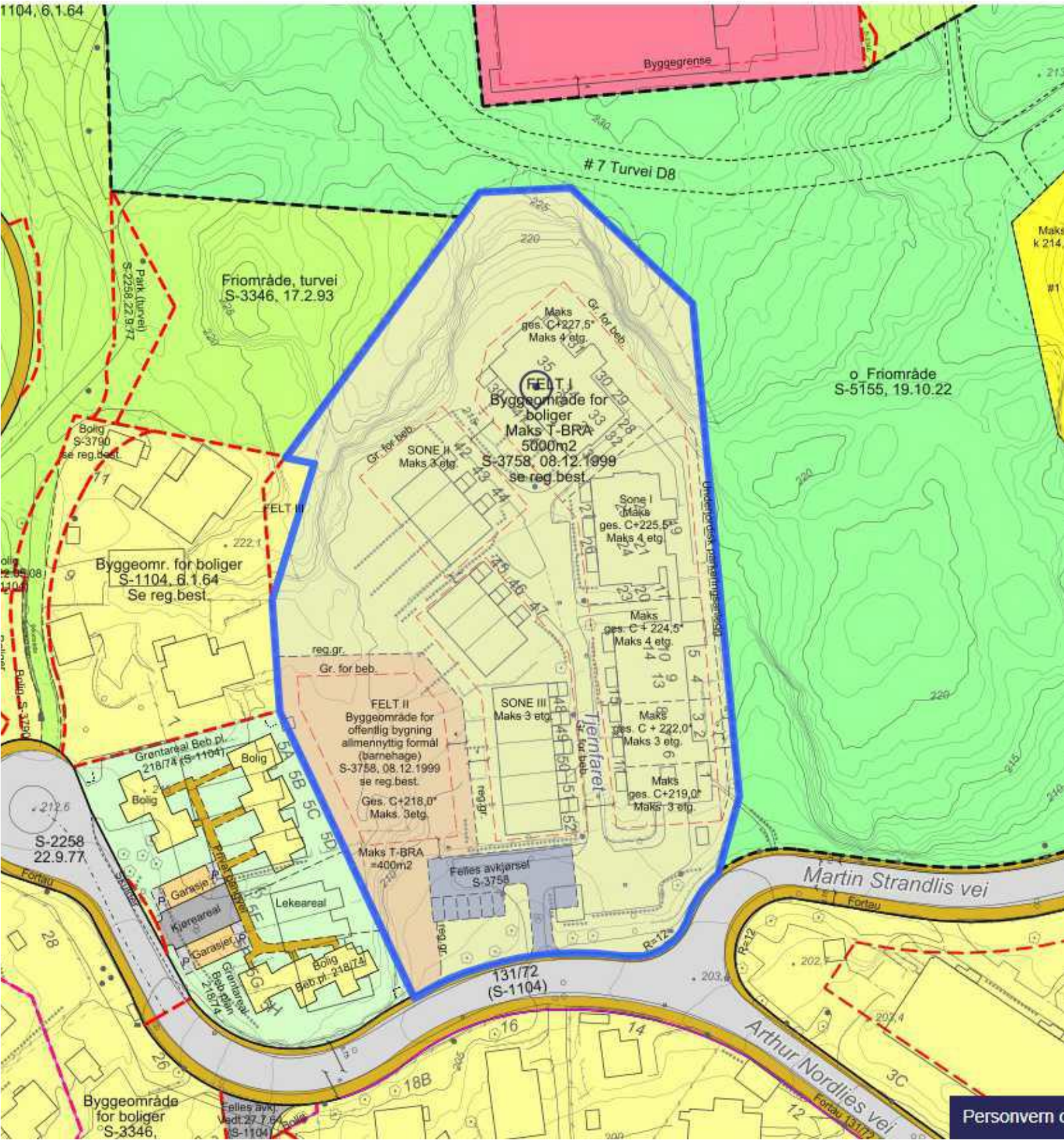
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
143,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
143,49 kWh/m²	**18 449 kWh**


1104, 6.1.64
Byggegrense
7 Turvei D8
Friområde, turvei
S-3346, 17.2.93
Park (turvei)
S-2258 22.9.77
Bolig
S-3790
se reg.best
FELT I
Byggeområde for
boliger
Maks T-BRA
5000m2
S-3758, 08.12.1999
se reg.best
Maks
ges. C+227,5*
Maks 4 etg.
Gr. for beb.
SONE II
Maks 3 etg.
Sone I
Maks
ges. C+225,5*
Maks 4 etg.
Maks
ges. C + 224,5*
Maks 4 etg.
Maks
ges. C + 222,0*
Maks 3 etg.
Maks
ges. C+219,0*
Maks 3 etg.
SONE III
Maks 3 etg.
Tjernlaret
FELT II
Byggeområde for
offentlig bygning
allmennyttig formål
(barnehage)
S-3758, 08.12.1999
se reg.best.
Ges. C+218,0*
Maks. 3etg.
Maks T-BRA
=400m2
Felles avkjørsel
S-3758
reg.gr.
FELT III
Byggeomr. for boliger
S-1104, 6.1.64
Se reg.best.
Grentareal Beb.pl.
218/74 (S-1104)
Bolig
Bolig
Privat fellesvei
Garasjer
Kjøreareal
Lekeareal
Garasjer
Grentareal
Beb.plan
218/74
Bolig
Beb.pl. 218/74
5A
5B
5C
5D
5E
5F
5G
S-2258
22.9.77
Fortau
Martin Strandlis vei
Arthur Nordlies vei
131/72
(S-1104)
Byggeområde
for boliger
S-3346,
Felles avkj.
Vedt.27.7.64
S-1104
Bolig
o Friområde
S-5155, 19.10.22
Personvern

Tjernfaret 41

Nabolaget Ammerudskogen - vurdert av 140 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rødtvet skole (1-7 kl.) 440 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 419 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Ammerud skole (1-7 kl.) 584 elever, 27 klasser	19 min 1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	6 min 3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min 4.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Flaen Totalt 8 ulike linjer	8 min 0.6 km
Ammerud Linje 4, 5	9 min 0.8 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10 km
Oslo Gardermoen	33 min

BARNEHAGER

Skogkanten barnehage (2-5 år) 12 barn	4 min 0.3 km
Tjernveien barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.8 km
Sandåsveien barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ammerud	10 min
Kiwi Ammerud	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Grorud Senter	16 min
Apotek 1 Kalbakken	13 min
Grorud Vinmonopol	16 min

SPORT

OBOS-hallen	6 min
Greibanen	8 min
SATS Kalbakken	11 min
Fresh Fitness Kalbakken	13 min

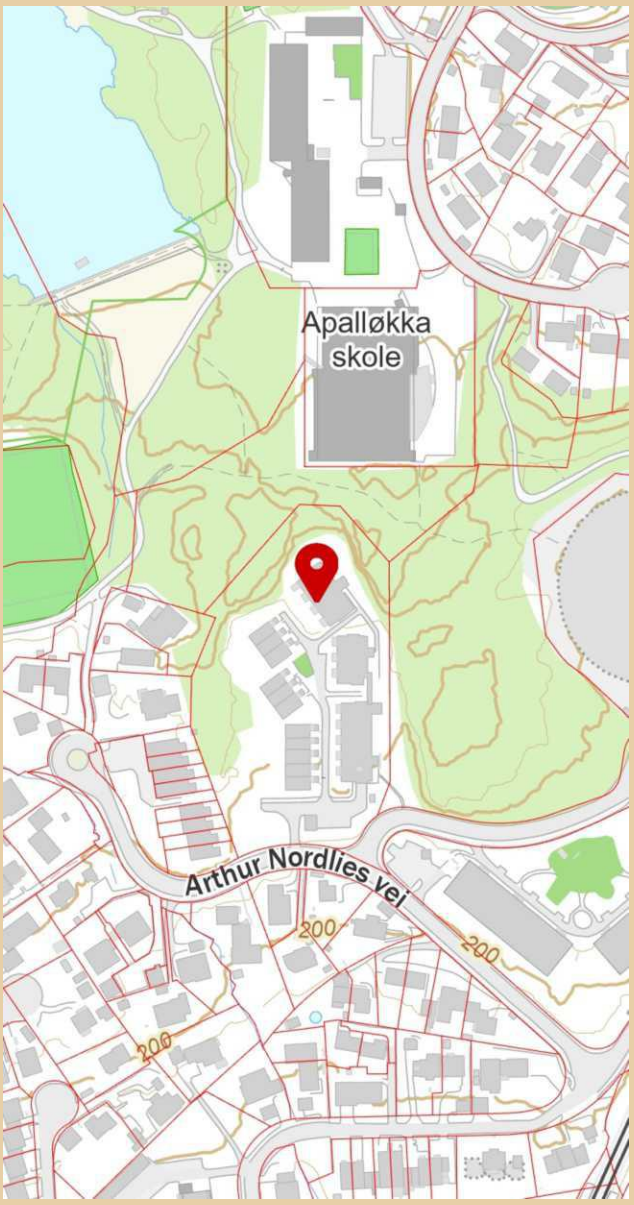
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tjernfaret 41, 0956 Oslo
Gnr. 93, Bnr. 384, andelsnr. 342 i VESLETJERN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125260151

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Pål Arild Olsen

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 481 18 585

E-post: pal.olsen@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.
