

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Lindebergveien 9 B
1069 OSLO
Gnr./Bnr.: 113/37
Oslo kommune

Rapportdato: 25.09.2026
Befaringsdato: 24.09.2026
Referansenummer: 15086059

Areal

Leilighet
Bruksareal: 65 m² (BRA-i: 62 m²)

Totalt bruksareal: 65 m² (BRA-i: 62 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Thomas Erichsen
97094272

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.09.2026
Referansenummer	15086059
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0267
Hjemmelshaver/selger	Cecilie Styve Brynildsen
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Cecilie Styve Brynildsen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	25.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Lindebergveien 9 B
Postnummer/sted	1069 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	113/37
Andelsnr.	76
Borettslag / Sameie	PILEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 7284 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1976		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet tilhørende Pilen Borettslag, beliggende i bydel Alna, Oslo kommune. Borettslaget består av 79 andeler. Borettslaget har felles tomt opparbeidet med blandt annet gressplener, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles områder består av blandt annet med sittegrupper, lekeapparater, grillplass og internveier av asfalt og grus.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1976. Boligbygg over 2 etasjer. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong/murkonstruksjon. Utvendig fasade forblendet med pussede malte flater. Liggende kledning ved balkonger. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran (tak ikke besiktiget). Leiligheten har naturlig tilluftsventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på kjøkken og badet. Boligen har entrédør med brannklasse B30. Vinduer og terrassedør med karm/ramme av tre fra 2000. Utvendig kledd med metallplater.

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og gulvvarme på badet.

Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst fra bakkeplan med delvis overbygget inngangsparti. Leiligheten har ringeklokke og utebelysning.

Leiligheten består av entré, gang, bad, kjøkken/stue og soverom.

Utgang fra stue til vest-vendt markterrasse.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Innredning	9	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	62	3		65	10
	Gang, entré, bad, kjøkken/stue og soverom.	Utvendig bod			Markterrasse
SUM	62	3		65	10
	Total bruksareal: 65 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: fellesvaskeri.

Utgang fra stue til vest-vendt terrasse på 10m². (TBA)

Leiligheten disponerer en bod i felles utvendig bodbygg (uisolert) på 3 m2 (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. 2,21 meter på bad og mellom 2,35-2, meter på resten av rommene.

Parkeringsplasser etter gjeldene bestemmelser for borettslaget og gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 21.09.26.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke relevant
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom ble renovert i regi av borettslaget i 2023. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og nedsenket himling av malt slett flate og downlights. Vegghengt servantinnredning med dører og ett-greps armatur. Vegghengt speil med overlys og stikkontakt. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap med fordelerstammer til typen rør-i-rør-system er plassert over toalett. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil er plassert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 30mm.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Innredning med åpen løsning mot stue fra ukjent årstall. Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av metall og ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning under overskap med stikkontakt. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator plassert i overskap. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder under benk. Lekkasjestoppere og komfyrvakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

TG 2	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Nytt soilrør og vannrør ble byttet på kjøkken og badet i regi av borettslaget i 2023. Fordelerskap med fordelerstammer til typen rør-i-rør-system og hovedstoppekraner til leiligheten er plassert over toalett. Stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke på badet. Automatisk vannstoppere med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på ca 100L (fra 2023) plassert under kjøkkenbenk. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og gulvvarme på badet. Leiligheten har naturlig tilluftsventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på kjøkken og badet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 1	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det er ikke kjent når ventilasjonsanlegget sist ble inspisert og gitt filterbytte.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malte slette flater. Himlingsflater av malt betong og malt slett flate. Slette innerdører. Garderobeskap på soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2 Overflate gulv

Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

1. Etasje

TG 1 1. Etasje

På kjøkken/stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6mm.
På entré/gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm.

Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30. Vinduer og terrassedør med karm/ramme av tre fra 2000.
Utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming

TG 2 Ytterdører og omramming

Det registreres følgende avvik på terrassedør:
Funksjonstest viser at dørvrideren er løs. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Terrasse / platting - Markterrasse

Utgang fra stue til vestvendt overbygget terrasse på 10m². Terrassen er belagt med belegningsstein. Skillevegger av glassbyggerstein. Terrassen har utebelysning og markise.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Ukjent, selger har ikke bodd i leiligheten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra ukjent årstall, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ukjent, selger har ikke bodd i leiligheten.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Ukjent, selger har ikke bodd i leiligheten.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg og er derfor usikker på hvilke arbeider som er gjort, og hvem som eventuelt har utført disse.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Ukjent, selger har ikke bodd i leiligheten.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Ukjent, selger har ikke bodd i leiligheten.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap er plassert i entré med automatsikringer, jordfeilbryter, jordfeilvarsler, overbelastningsvern og strømmåler.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med brannskiller. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har ikke bodd i boligen og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

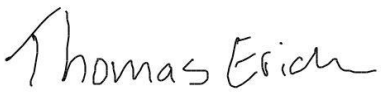
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97094272

Egenerklæring

Lindebergveien 9 B, 1069 OSLO

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lindebergveien 9 B	Lindebergveien 9 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2001

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP586829

Informasjon om selger

Selger

Brynildsen, Cecilie Styve

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Del av Pilen Borettslag, driftes av USBL.
Bad renovert i borettslaget ferdigstilt des 2023, utført av Sans bygg

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30804206

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Cecilie Styve Brynildsen	**2026-09-21**

Identification

Cecilie Styve Brynildsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Boligopplysninger:

Pilen Borettslag		**Vår ref.:**	85/76	**Fødselsdato eier:**	02.04.1945
Lindebergveien 9 B		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1069 OSLO		**Eiere:**	Erna Liv Styve Skjæret		
Organisasjonsnr:	950 739 215	**Andelsnr:**	76		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 054**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 184
	Avdrag IN-lån	346
	Renter IN-lån	2 280
	Renter felleslån	1 771
Tilleggsytelser:	Tv/Bredbånd	473

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

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	925 445	Gjeld siste årsoppg.:	928 410
Klient ajourf. lån:	79 218 955,97	Klient gj. s. årsoppg.:	79 472 744

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 42807130972, EIKA BOLIGKREDITT AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.09.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 467

Saldo per 15.09.2026: 42 527 170

Andel av saldo: 521 244

Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.07.2065)

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

Lånenummer: 42807130980, EIKA BOLIGKREDITT AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.09.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 467

Saldo per 15.09.2026: 34 600 000

Andel av saldo: 404 201

Første termin: 30.09.2025Neste avdrag: 30.08.2035 (siste termin 31.07.2065)

Avdrag på dette lånet legges inn i felleskostnadene fra 30.07.2035

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.08.2035 utgjøre ca kr 459,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	Dette skal benyttes som en omsorgsbolig for eldre i henhold til Husbankens forskrifter og retningslinjer. Oslo kommune skal tildele boligen i minimum 20 år fra 01.01.01. Spesielle regler gjelder for fastsettelse av pris, snakk med rådgiver.
Styreleder:	Dag Frode Rydland
Adresse:	Lindebergveien 7 B
Postnr/-sted:	1069 OSLO
Telefon:	Mob.: 92438087
E-post:	pilenstyret@gmail.com

Boligopplysninger:

Pilen Borettslag	**Vår ref.:** 85/76	**Fødselsdato eier:**	02.04.1945
Lindebergveien 9 B	**Type:** Borettslag tilknyttet		
1069 OSLO	**Eiere:** Erna Liv Styve Skjæret		

Organisasjonsnr: 950 739 215

5: Restanse felleskostnader pr. 15.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	928 410	Andre inntekter:	2 265
Annen formue:	59 431	Utgifter:	50 823		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	76	Partialobligasjonsnr:	76

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1975		
Gårds/bruksnr:	113/37		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	8716

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586829

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.04.2001	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,				
	2 - Medlem i Usbl				
	3 - Oslo Kommune har tildelingsrett på lei				

Fasiliteter:

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

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

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

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

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Barnehagen nr. 0068 er oppdelt i 6 omsorgsbol. (nr. 73, 74, 75, 76, 77, 78), konfr. Øistein.

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

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

Boligopplysninger:

Pilen Borettslag	**Vår ref.:**	85/76	**Fødselsdato eier:**	02.04.1945
Lindebergveien 9 B	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1069 OSLO	**Eiere:**	Erna Liv Styve Skjæret		

Organisasjonsnr: 950 739 215

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2026

Pilen Borettslag

Torsdag 28.05.2026 kl. 19:00

Lindeberg skole

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- 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 Pilen Borettslag

Møtet finner sted torsdag 28.05.2026 kl. 19:00 - Lindeberg skole

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 styret som skal forvalte Pilen 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.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil 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 Endre vedtektene slik at klausuleringen av leiligheter som omsorgsboliger oppheves

5.2 Revisjon av husordensregler i Pilen borettslag

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av trivselskomite

6.4 Valg av flaggkomite

6.5 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.

Foreslår at godtgjørelsen forblir uendret, det vil si 240 000,- og at styret selv foretar fordelingen.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 240 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret innstiller på at godtgjørelsen forblir uendret på 240 000,-

5. Andre saker

5.1 Endre vedtektene slik at klausuleringen av leiligheter som omsorgsboliger oppheves

Det foreslås å endre vedtektenes § 1.1 slik at klausuleringen av følgende leiligheter som omsorgsboliger oppheves:

Leilighet nr. 73, 74, 75, 76, 77 og 78.

Bakgrunn for forslaget

De nevnte leilighetene er i gjeldende vedtekter regulert som omsorgsboliger. Denne klausuleringen medfører betydelige begrensninger knyttet til videresalg og generell omsettelighet.

Ordningen fremstår i dag som lite hensiktsmessig, da den ikke lenger er i samsvar med faktisk bruk eller dagens behov i borettslaget.

Forslagsstiller har vært i kontakt med kommunen for å avklare hvorvidt det foreligger krav om samtykke ved en eventuell opphevelse av klausuleringen. Kommunen har ikke fremmet innsigelser, og det legges derfor til grunn at vedtektene kan endres i henhold til borettslagslovens regler, uten krav om særskilt kommunalt samtykke.

Rettslig grunnlag

Vedtektsendringer i borettslag krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte

stemmene på generalforsamlingen, jf. borettslagsloven § 7-12.

Med andre ord, så lenge denne klausuleringen består, ved at klausuleringen i tillegg ikke lengre er gjeldende, medfører at overnevnte leilighets nummer ikke kan omsettes fritt i markedet til markedspris.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: «Generalforsamlingen vedtar å endre vedtektenes § 1.1 slik at klausuleringen av leilighet nr. 73, 74, 75, 76, 77 og 78 som omsorgsboliger oppheves. Endringen trer i kraft fra vedtakstidspunktet.»

Styrets innstilling: Styret innstiller på at vedtektene endres i henhold til overnevnte forslag

5.2 Revisjon av husordensregler i Pilen borettslag

Styret har gjennomgått og revidert borettslagets husordensregler. Den nye versjonen er datert 28.05.2026 og foreslås å erstatte gjeldende regler fra 25.05.2020.

Revisjonen innebærer i hovedsak en oppdatering og tydeliggjøring av eksisterende bestemmelser, med særlig fokus på: presisering av regler knyttet til ro og støyinnføring av tydeligere krav til nabovarsel ved arbeider i leiligheten, oppdatering av bestemmelser om bruk av fellesarealer og brannverntydeliggjøring av regler for avfallshåndtering og kildesortering, klargjøring av ansvar og bruk av balkonger. Formålet med revisjonen er å sikre gode og forutsigbare rammer for beboerne, samt bidra til et trygt og trivelig bomiljø i borettslaget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar de reviderte husordensreglene datert 28.05.2026. Reglene trer i kraft fra vedtakstidspunktet og erstatter tidligere husordensregler fra 25.05.2020.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dag Frode Rydland, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Audun Holand, Valgt fra 30.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Mohammad Irfan Raja, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Farid Erehvizheh, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Elena Shamilev, Valgt fra 30.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Pål Syvertsen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Per Røymer Larsen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Ali Asghar, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Audun Holand innstilles som styremedlem for en periode på 2 år

Per Røymer Larsen innstilles som nytt styremedlem for en periode på 2 år

Forslag til vedtak: Audun Holand og Per Røymer Larsen innstilles som styremedlemmer for en periode på 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Ali Asghar, Patrick Börjesson og Pål Syvertsen innstilles som varamedlemmer for en periode på 1 år

Patrick Börjesson stiller som ny vara.

Forslag til vedtak: Ali Asghar, Patrick Börjesson og Pål Syvertsen innstilles som varamedlemmer for en periode på 1 år

6.3 Valg av trivselskomite

Pål Syvertsen, Samrin Hussain, Sheraz Ahmad og Sania Ahmad ble valgt for 1 år 2025, og er på valg.
Patrick Börjesson og Marjan Ghanbari stiller som nye medlemmer i trivselkomiteen.

Forslag til vedtak: Pål Syvertsen, Samrin Hussain, Sheraz Ahmad, Sania Ahmad, Patrick Börjesson og Marjan Ghanbari innstilles til trivselkomiteen

6.4 Valg av flaggkomite

Mikael Holand bla valgt for 1 år i 2025 og er på valg.

Forslag til vedtak: Mikael Holand innstilles som flaggkomite

6.5 Valg av valgkomite

Amina Bibi Ahmed, Grete Elin Iversen og Mona Lise Lien ble valgt for 1 år i 2025, og er på valg

Mina Ghanbari stiller som nytt medlem i valgkomiteen.

Annet
Iht. likestillingsloven skal det etterstrebes likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser. Valgkomiteen har i 2026 som tidligere år vært bevisste på dette og mener i tillegg at styrets og komiteenes sammensetning bør avspeile beboermassen i borettslaget.
Valgkomiteen ønsker over tid å jobbe for å oppfylle lovens intensjon.

Vi trenger kvinner inn i styret og menn inn i valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Amina Bibi Ahmed, Grete Elin Iversen, Mina Ghanbari og Mona Lise innstilles for en periode på 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 083 366**	**18 321 978**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 426 538	-12 311 776
Tilbakeføring av avskrivning	117 250	125 169
Kjøp / salg anleggsmidler	-63 890	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-192 319	-37 239
Endringer i andre langsiktige poster	-50 717	-14 766
B. Årets endring disponible midler	**-1 616 215**	**-12 238 612**
C. Disponible midler	**4 467 151**	**6 083 366**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 844 890	6 408 701
Kortsiktig gjeld	-377 739	-325 336
C. Disponible midler	**4 467 151**	**6 083 366**

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

Resultatregnskap 2025 Pilen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 136 892	8 170 663	8 163 231	8 265 867
Sum leieinntekt		**8 136 892**	**8 170 663**	**8 163 231**	**8 265 867**
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	20 699	0	0	0
Diverse inntekt	3	0	37 250	0	0
Sum annen inntekt		**20 699**	**37 250**	**0**	**0**
Sum inntekt		**8 157 591**	**8 207 913**	**8 163 231**	**8 265 867**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	50 453	248 495	31 000	33 840
Styrehonorar	4	240 000	220 000	240 000	240 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	117 250	125 169	0	111 394
Driftskostnad					
Energikostnad		457 278	442 083	500 000	428 000
Kostnad eiendom/lokale	6	794 187	892 953	744 000	799 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 047 468	958 977	1 088 000	1 070 343
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	13 566	12 398	13 000	13 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	41 719	44 696	26 000	55 000
Reparasjon og vedlikehold	9	1 509 463	12 319 695	236 000	218 000
Revisjonshonorar		8 384	7 685	8 000	9 200
Forretningsførerhonorar		125 128	128 567	126 000	131 000
Andre honorar	10	153 608	36 571	10 000	40 000
Kontorkostnad		2 070	5 230	2 000	3 000
TV/bredbånd		400 155	385 857	386 000	423 192
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		17 255	2 244	3 000	3 000
Salg og reklamekostnad		1 563	1 563	0	0
Kontingent og gaver		28 133	30 065	31 000	33 000
Forsikring		409 670	374 562	418 000	387 155
Andre kostnader	11	9 952	7 734	7 000	7 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	0	15 269	0	0
Sum kostnad		**5 427 300**	**16 259 812**	**3 869 000**	**4 006 124**
Driftsresultat		**2 730 291**	**-8 051 899**	**4 294 231**	**4 259 743**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		163 885	382 808	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	30 018	30 035	0	0
Rentekostnad		4 350 732	4 672 721	4 421 348	4 005 644
Netto finansposter		**4 156 829**	**4 259 877**	**4 421 348**	**4 005 644**
Årsresultat		**-1 426 538**	**-12 311 776**	**-127 117**	**254 099**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 426 538	-12 311 776	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 426 538**	**-12 311 776**	**0**	**0**

Balanse 2025 Pilen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	363 131	363 131
Bygninger	5	12 668 098	12 668 098
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 818 575	1 767 858
Andre driftsmidler	5	577 940	631 300
Sum anleggsmidler		**15 427 743**	**15 430 386**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		36 014	31 678
Fordringer skader		0	60 875
Forskuddsbetalte kostnader		215 052	225 960
Innestående konsernkonto og bank		4 593 823	6 090 188
Sum omløpsmidler		**4 844 890**	**6 408 701**
SUM EIENDELER		**20 272 633**	**21 839 087**

Balanse 2025 Pilen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 700	7 700
Sum innskutt egenkapital		**7 700**	**7 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-62 663 851	-61 237 313
Sum opptjent egenkapital		**-62 663 851**	**-61 237 313**
Sum egenkapital	**12**	**-62 656 151**	**-61 229 613**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	79 472 745	79 665 064
Borettsinnskudd		3 078 300	3 078 300
Sum langsiktig gjeld		**82 551 045**	**82 743 364**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		281 822	222 808
Skyldig off. myndigheter		219	0
Påløpne renter		21 991	24 161
Annen kortsiktig gjeld		73 707	78 367
Sum kortsiktig gjeld		**377 739**	**325 336**
Sum gjeld		**82 928 784**	**83 068 700**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 272 633**	**21 839 087**
Pantstillelser	14	82 551 045	82 743 364

Sted:_____ Dato:_____

Dag Frode Rydland
Styreleder

Mohammad Irfan Raja
Styremedlem

Elena Shamilev
Styremedlem

Audun Holand
Styremedlem

Farid Erehvizheh
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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 316 206	3 346 536
3618 Varmtvann	111 048	111 048
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	195 426	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 311 498	4 609 599
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	90 129	37 480
3690 Vasketillegg	112 585	66 000
Sum	**8 136 892**	**8 170 663**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
3987 Netto overskudd driftssameie	20 699	0
6394 Netto underskudd driftssameie	0	15 269
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 018	30 035
Sum	**50 717**	**14 766**

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	0	37 250
Sum	**0**	**37 250**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønnssystemet	13 000	0
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	5 000
5150 Påløpne feriepenger	1 560	600
5360 Honorarer fra lønnssystemet	0	185 000
5400 Arbeidsgiveravgift	35 673	57 810
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	220	85
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	240 000	220 000
Sum	**290 453**	**468 495**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,01.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Kantstein uteområde	Avfallsbrønner	Plentraktor	Ariens snøfreser Alpine 28	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	206 618	1 102 220	63 890	0	363 131	12 668 098
Årets tilgang :	0	0	0	63 890	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	206 618	1 102 220	63 890	63 890	363 131	12 668 098
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	206 618	579 699	16 505	5 857	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	50 000	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	472 521	47 385	58 033	363 131	12 668 098
Årets avskrivninger :	0	105 005	6 389	5 857	0	0
Anskaffelsesår :	2014	2020	2023	2025	1975	1975
Antatt levetid i år :	10	10	10	10		

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

Eiendom - Tomt
Boligtomt - inkludert sameieandel kjøpt av Oslo kommune i 1986.

EIENDOM - BOLIGBYGG
Boligeiendom - opprinnelig kostpris for boligbygg oppført i 1975.

EIENDOM – FELLESANLEGG
Andel anleggsmidler i Sameie Heggen/Pilen parkeringsanlegg.

OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET
Boligselskapet er eier av tomten. Tomtens areal er 8.716,30 kvm. G.nr.: 113.
B.nr.: 37 (7.287 kvm) og 38 (barnehagetomten 1.429,3 kvm). Byggeår 1975. Eiendommen er stillet til sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	468 420	450 000
6340 Heisalarm	43 557	107 828
6360 Renhold søppelbrønner	22 528	17 386
6361 Fast renhold	71 259	62 333
6362 Skadedyrutryddelse	31 078	32 832
6364 Matteleie	8 734	9 254
6390 Andre driftskostnader	0	19 600
6391 Snømåking/strøing/feiing	63 527	113 138
6392 Containerleie/tømming	28 461	41 036
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	56 623	39 545
Sum	**794 187**	**892 953**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/hjemmeside/SMS	13 566	12 398
Sum	**13 566**	**12 398**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	549	27 136
6525 IT utstyr	11 896	0
6540 Inventar	4 423	4 557
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 878	323
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 023	6 302
6552 Driftsmateriell	16 950	6 378
Sum	**41 719**	**44 696**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	634 274	0
6602 Vedlikehold VVS	218 352	786 578
6603 Vedlikehold elektro	2 360	73 044
6605 Vedlikehold fellesanlegg	5 326	0
6610 Andre vaktmestertjenester	25 609	21 575
6611 Vedlikehold heiser	523 853	308 929
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 144	2 247
6616 Vedlikehold vaskeri	0	12 444
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	26 704	35 150
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	43 863	43 809
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	10 414	46 013
6642 Snekkerarbeid	2 564	715
6644 Fasade/balkonger	0	23 250
6690 Prosjekt VVS	0	1 921 779
6692 Prosjekt tak	0	9 024 164
Sum	**1 509 463**	**12 319 695**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	66 126	20 285
6720 Juridisk honorar	85 500	0
6730 Teknisk honorar	1 982	16 286
Sum	**153 608**	**36 571**

Konto 6714 gjelder lønn, godkjenning av andelseiere og bruksoverlating, etavlering av IN og tilleggsavtale IN.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 330	2 483
7719 Møter, div. styret	2 757	0
7770 Betalingskostnader	1 939	1 699
7773 Omkostninger innkreving	2 837	3 542
7790 Andre kostnader	1 090	0
7795 Husleietap	0	10
Sum	**9 952**	**7 733**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 700	0	7 700
Sum innskutt egenkapital	**7 700**	**0**	**7 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-61 237 313	-1 426 538	-62 663 851
Sum opptjent egenkapital	**-61 237 313**	**-1 426 538**	**-62 663 851**
Sum egenkapital	**-61 229 613**	**-1 426 538**	**-62 656 151**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	EIKA BOLIGKREDITT AS	EIKA BOLIGKREDITT AS	EIKA BOLIGKREDITT AS	EIKA BOLIGKREDITT AS	EIKA BOLIGKREDITT AS	EIKA BOLIGKREDITT AS
Lånenummer:	**152225129**	**152187213**	**152052283**	**42807100798**	**42807130972**	**42807130980**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019	2012	2023	2025	2025
Rentesats:	5.30 %	5.30 %	5.30 %	5.30 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	28.08.2025	28.08.2025	28.08.2025	28.08.2025	30.07.2065	30.07.2065
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	5 000 000	21 000 000	52 579 000	45 000 000	34 600 000
Lånesaldo 01.01:	7 500 000	3 086 050	16 500 015	52 579 000	0	0
Avdrag i perioden:	7 500 000	3 086 050	16 500 015	52 579 000	127 255	0
Opptak i perioden:	0	0	0	0	45 000 000	34 600 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**0**	**44 872 745**	**34 600 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	0	42 851 378	34 600 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42807130972	1	1 364 560	1 364 560
	1	1 023 735	1 023 735
	4	682 280	2 729 120
	6	677 512	4 065 072
	32	626 273	20 040 736
	2	547 233	1 094 466
	2	547 026	1 094 052
	1	528 355	528 355
	6	524 209	3 145 254
	2	471 519	943 038
	1	471 518	471 518
	6	452 017	2 712 102
	10	439 573	4 395 730
	3	421 666	1 264 998
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42807130980	1	1 052 170	1 052 170
	1	789 371	789 371
	4	526 085	2 104 340
	6	522 409	3 134 454
	32	482 900	15 452 800
	2	421 955	843 910
	2	421 795	843 590
	1	407 398	407 398
	6	404 201	2 425 206
	3	363 574	1 090 722
	6	348 537	2 091 222
	10	338 941	3 389 410

Langsiktig gjeld

	3	325 134	975 402

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 42807130980 har første avdrag 30.08.2035 med kr 41 191	1	1 052 170	1 253
	1	789 371	940
	4	526 085	626
	6	522 409	622
	32	482 900	575
	2	421 955	502
	2	421 795	502
	1	407 398	485
	6	404 201	481
	3	363 574	433
	6	348 537	415
	10	338 941	404
	3	325 134	387

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	79 472 745
Innskuddskapital	3 078 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**82 551 045**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**13 031 228**

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

Resultat og balanse med noter for Pilen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Pilen Borettslag

Styreleder	Dag Frode Rydland (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Mohammad Irfan Raja (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Elena Shamilev (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Audun Holand (sign.)	26.04.2026
Styremedlem	Farid Erehvizheh (sign.)	26.04.2026

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 Pilen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Pilen 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: 61LWY-P40WC-FIXCD-FXJGW-11UMS-5XFHD

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: 61LWY-P40WC-FIXCD-FXJGW-11UMS-5XFHD

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
2026-04-27 19:12:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 61LWY-P40WC-FIXCD-FXJGW-11UMS-5XFHD

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.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 290 074**	**2 237 337**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	181 132	52 737
B. Endring arbeidskapital	**181 132**	**52 737**
C. Arbeidskapital	**2 471 206**	**2 290 074**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 601 283	2 385 968
Kortsiktiggjeld	-130 077	-95 895
C Arbeidskapital	**2 471 206**	**2 290 074**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 787 497	1 513 665	1 465 000	0
Sum leieinntekt		**1 787 497**	**1 513 665**	**1 465 000**	**0**
Sum inntekt		**1 787 497**	**1 513 665**	**1 465 000**	**0**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	158 931	146 996	204 000	0
Styrehonorar	2	31 000	31 000	31 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		310 621	295 420	315 000	0
Kostnad eiendom/lokaler	4	220 000	220 000	220 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	17 581	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	6	659 730	726 974	930 000	0
Revisjonshonorar		11 394	10 658	11 000	0
Forretningsførerhonorar		87 851	84 553	87 000	0
Andre honorar	7	168 259	8 163	5 000	0
Forsikringer		44 099	40 500	46 000	0
Andre kostnader	8	4 107	3 935	6 000	0
Sum kostnad		**1 713 572**	**1 568 198**	**1 855 000**	**0**
Driftsresultat		**73 924**	**-54 533**	**-390 000**	**0**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		107 208	107 269	0	0
Netto finansposter		**-107 208**	**-107 269**	**0**	**0**
Årsresultat		**181 132**	**52 737**	**-390 000**	**0**
Overført sameiekapital		181 132	52 737	0	0
SUM OVERFØRINGER		**181 132**	**52 737**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	485 000	485 000
Garasjer	3	3 538 705	3 538 705
Sum anleggsmidler		**4 023 705**	**4 023 705**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		18 623	12 250
Kundefordringer		85 439	53 511
Andre kortsiktige fordringer		0	5 279
Forskuddsbetalte kostnader		11 570	11 027
Innestående konsernkonto og bank		2 485 651	2 303 902
Sum omløpsmidler		**2 601 283**	**2 385 968**
SUM EIENDELER		**6 624 988**	**6 409 673**

Balanse 2025 Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 494 911	6 313 779
Sum opptjent egenkapital		**6 494 911**	**6 313 779**
Sum egenkapital	9	**6 494 911**	**6 313 779**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 600	0
Leverandørgjeld		132 027	95 497
Annen kortsiktig gjeld		-4 550	398
Sum kortsiktig gjeld		**130 077**	**95 895**
Sum gjeld		**130 077**	**95 895**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 624 988**	**6 409 673**

Sted: Oslo Dato: 17/2-26

Hans Fredrik Amberg
Styreleder

Britt Jakobsen
Styremedlem

Dag Frode Rydland
Styremedlem

Farid Erehvizhen
Styremedlem

Steinar Aarnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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,-. 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.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3609 Leie parkering	1 454 920	1 221 510
3618 Strøm el-bil	332 577	292 155
Sum	**1 787 497**	**1 513 665**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5360 Honorarer fra lønnssystemet	135 460	125 000
5400 Arbeidsgiveravgift	23 471	21 996
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	31 000	31 000
Sum	**189 931**	**177 996**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter/Eiendom	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	485 000	3 538 705
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	485 000	3 538 705
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	485 000	3 538 705
Anskaffelsesår :	1978	1978
Antatt levetid i år :		

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	220 000	220 000
Sum	**220 000**	**220 000**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	17 581	0
Sum	**17 581**	**0**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	51 650	299 096
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	11 750	19 000
6646 Mur, betong og grunnarbeid	46 982	0
6648 Vedlikehold dører og porter	138 427	38 409
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	120 781	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	290 141	370 469
Sum	**659 730**	**726 974**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	5 634	8 163
6730 Teknisk honorar	162 625	0
Sum	**168 259**	**8 163**

Konto 6714 gjelder arbeid med fakturering av avregning elbil-strøm.

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 110	948
7773 Omkostninger innkreving	2 995	2 985
7795 Husleietap	2	2
Sum	**4 107**	**3 935**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 313 779	181 132	6 494 911
Sum opptjent egenkapital	**6 313 779**	**181 132**	**6 494 911**
Sum egenkapital	**6 313 779**	**181 132**	**6 494 911**

Årsmelding 2025 - Pilen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dag Frode Rydland
Styremedlem, Audun Holand
Styremedlem, Mohammad Irfan Raja
Styremedlem, Farid Erehvizheh
Styremedlem, Elena Shamilev
Varamedlem, Pål Syvertsen
Varamedlem, Per Røymer Larsen
Varamedlem, Ali Asghar

Styret i Pilen Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Pilen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Pilen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950739215

Pilen Borettslag består av 77 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Pilen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586829. 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.

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av lekeplass.
- Kontroll av brannvarslere og brannslukkere
- Kontroll av varmtvannsberedere

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Styrets beretning for perioden juni 2025 – mai 2026
I styreperioden fra juni 2025 til og med mai 2026 har styret i Pilen borettslag behandlet en rekke saker for å sikre god drift, vedlikehold og økonomisk styring av eiendommen. Her følger en oppsummering av de viktigste aktivitetene og tiltakene som er gjennomført:

Gjennomførte prosjekter og vedlikehold
Oppgradering av låssystem: Vi har skiftet ut det gamle låssystemet med et moderne, digitalt system fra iLOQ, levert av Lås1 Sikkerhet AS. Dette gir økt sikkerhet og enklere nøkkelhåndtering for alle beboere.

Vann og rør: Det er installert vannmålere på hovedinntakene i blokkene av Ekeberg Varme og Sanitær AS. Dette gir oss bedre kontroll over forbruket.

Nye tjenesteavtaler:

Vi har etablert en ny vaktmestertjeneste med USBL Boservice. I tillegg er det inngått faste serviceavtaler med Lås1 Sikkerhet AS og Alna Elektro for å sikre rask respons ved feil.

Forsikring: Styret har fremforhandlet en ny forsikringsavtale hos IF. Dette har resultert i en betydelig kostnadsbesparelse, der prisen er redusert fra kr 416 583,- til kr 341 265,- per år.

Bygningsmessige undersøkelser: Det er gjennomført droneflygning med termografering av bygningsmassen for å kartlegge eventuelt varmetap og tilstanden på fasadene.

Mindre tiltak og trivsel: * Det er montert speil i heisene.

Vi har gjennomført dugnad med svært godt oppmøte og innsats fra beboerne.

Det er installert gnagersikring på 7B og 9C mot bekken etter faglige råd fra Anticimex.

Planer for neste styreperiode
Styret har allerede staket ut kursen for det videre arbeidet. Fokus vil ligge på forebyggende vedlikehold og tiltak som kan dempe økende kommunale kostnader:

Vann og energi: Det er varslet en kraftig økning i de kommunale vannavgiftene (opptil 67 % frem til 2027). Vi vil derfor jobbe videre med energikartleggingsrapporten fra USBL og vurdere tiltak basert på installasjonen av vannmålerne.

Ferdigstillelse av prosjekter: Vi jobber tett med SIV ARK Tanja Vardund AS for å få på plass de siste ferdigattestene for balkongene.

Inneklima og fasade: Styret skal innhente tilbud og vurdere behovet for rens av ventilasjonsanlegget. Det planlegges også vask av fasadene.

Estetikk og vedlikehold: Defekte og ødelagte markiser vil bli skiftet ut, i tillegg til det løpende tekniske vedlikeholdet som kreves for å holde bygningsmassen i god stand. Markiser er en del av beboernes vedlikeholdsansvar ref vedtektene.

Styret takker alle beboere for samarbeidet i perioden som har gått.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2026

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

Tilknyttet boligbyggelaget Usbl

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

Innholdsfortegnelse

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

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 14
10.1 Inhabilitet..... 14
10.2 Taushetsplikt..... 14
10.3 Mindretallsvern..... 14
11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 14
11.1 Vedtektsendringer..... 14
11.2 Forholdet til borettslovene..... 15

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

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

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

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

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

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1.2.2 Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

2.1.4 Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

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

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

2.3.3 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.

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

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

3 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

3.3.1 Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4.2 Bestemmelser vedrørende motorkjøretøyer

4.2.1 Det interne bo-området skal være skjermet for ferdsel med motorkjøretøyer. På borettslagets interne veier og grøntanlegg er det ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer uten dispensasjon fra styret. Andelseiere eller husstandsmedlemmer som eier eller disponerer motorkjøretøy, som belaster området, har plikt og rett til å leie parkeringsplass i parkeringshuset mot å betale fastsatt innskudd og å betale en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av garasjesameiet.
Andelseier eller husstandsmedlem som på grunn av eventuell plassmangel ikke skulle få adgang til å disponere parkeringsplass i parkeringshuset, vil av garasjesameiet få tilvist oppstillingsplass på markplan.

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

4.3 Bruksoverlating

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

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

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

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

4.3.4 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

5.1.2 Alt renoveringsarbeid må planlegges og utføres iht. Bygge bransjens norm (se BVN 60.005) Arbeidet skal utføres av godkjent håndverker. Kvalitetssikring og dokumentasjon på utført arbeid skal være tilgjengelig. Andelseieren plikter å føre kontroll og foreta ettersyn av varmtvannsbereder der det er installert.

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

5.1.4 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, o. l.

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

5.1.6 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6.3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller 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
7.1.1 Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.8 Styret og dets vedtak

8 Borettslagsstyret

8.1 Styret

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

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

- salg eller kjøp av fast eiendom.
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

9.7.3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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

BRANNINSTRUKS

Pilen Borettslag

Varsle: Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og varsle beboerne.

Redde: Evakuere bygningen**.** Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
Heis skal ikke brukes.

Slokke: Ved mindre branntilløp, forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr.

Lukk dører og vinduer. Hvis ikke brannen slukker raskt, er det viktig at dører til rom hvor det brenner, utgangsdør og trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med: Rømningsveier og nødutganger.
Hvor slokkeutstyr er plassert.

Sørg for at nødutganger og rømningsveier alltid er frie. Rømningsluke på balkong må ikke tildekkes. Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyret skal brukes.

Oppmøteplass ved brann for alle beboere er på gjesteparkering nedre plan ved parkeringshuset.





HUSORDENSREGLER FOR PILEN BORETTSLAG

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

DØRER

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

LEILIGHETEN

Det skal være normal ro:
• hverdager og lørdager fra kl. 22.00–06.00
• søndager og helligdager skal det være alminnelig ro hele dagen

Bråk og støy (f.eks. oppussing) skal ikke finne sted:
• hverdager før kl. 08.00 og etter kl. 20.00
• lørdager før kl. 08.00 og etter kl. 18.00
• søndager og helligdager

NABOVARSEL

Ved arbeid i leiligheten som kan medføre langvarig støy, støv, rystelser eller andre ulemper for naboer (f.eks. oppussing, boring, pigging, riving eller lignende), skal naboer varsles på forhånd.

• Nabovarsel skal gis skriftlig ved oppslag i oppgangen/e og/eller direkte til berørte naboer, senest 3 dager før arbeidet igangsettes.
• Ved større arbeider (f.eks. arbeid som varer mer enn 3 dager, bruk av piggemaskin, riving av konstruksjoner eller arbeid som medfører betydelig støy eller støv), skal nabovarsel gis minimum 7 dager før oppstart.
• Nabovarselet skal inneholde informasjon om arbeidets omfang og forventet varighet.

Nabovarselet skal inneholde:
• leilighetsnummer/adresse
• type arbeid
• dato og tidsrom for arbeidet
• forventet varighet
• navn og telefonnummer til ansvarlig beboer

Alt arbeid skal foregå innenfor de fastsatte tidene for ro og støy i borettslaget.

Manglende varsling anses som brudd på husordensreglene.

HUSDYRHOLD

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

AVFALL

• Husholdningsavfall – kastes i anviste beholdere, posen knyttes. Husk kildesortering.
• Papp og papir – kastes i anviste beholdere. Her skal kun papp og papir kastes.
• Beboere skal benytte de avfallsbeholderne som er plassert nærmest sin utgang for å unngå overfylte beholdere.
• Batterier og lyspærer – leveres på Coop ved siden av pantemaskinen.
• Glass og metall – kastes i egne beholdere plassert på garasjetaket.
• Maling, lysstoffrør og brannfarlig avfall skal leveres på miljøstasjoner.

RENHOLD

Trappeoppganger og fellesområder skal holdes fri for sko, leker, vogner m.m. i henhold til brannvernforskrifter dette uten unntak.

Det er ikke tillatt å sette igjen avfall og andre gjenstander i fellesarealene og i kjølerom. Barnevogner og sykler kan plasseres på anvist sted. Andre gjenstander (ski, akebrett, søppel, møbler o.l.) skal oppbevares i egen bod.

BALKONGER

• Brannluker – det skal til enhver tid være fri tilgang til brannluke og brannstige.

• Det er ikke tillatt med mating av fugler
• Renhold – bruk begrenset mengde vann. Spyling av balkongene er ikke tillatt.
• Risting/banking av tepper og ryer fra balkongen er ikke tillatt.
• Det er ikke tillatt å kaste gjenstander eller søppel, inkludert sneiper, fra balkongen.
• Det er ikke tillatt å feste kroker eller permanente innretninger i tak, søyler eller vegger.
• Markiser – hver husstand er ansvarlig for bruk, vedlikehold og nødvendige reparasjoner.
• Ved utskifting av markiseduk skal samme farge benyttes som i resten av borettslaget.
• Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen.
• Det er ikke tillatt med permanent oppbevaring av avfall eller lignende på balkongen.

FERDSEL OG TRIVSEL

• Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets veier (innenfor bommene) er forbudt, med unntak av av- og pålessing.
• Vis hensyn til fotgjengere.
• Parkering av motorkjøretøy skal skje på angitte plasser eller i parkeringshuset (søknad om plass sendes garasjesameiet).
• Reglene om ro mellom kl. 22.00 og 06.00 gjelder også uteområdene.
• Det er alles ansvar å holde borettslagets fellesområder fri for søppel.

KONTAKT MED STYRET

• E-post: pilenstyret@gmail.com
• Skriftlig henvendelse kan legges i styrets postkasse i 3A
• Se oppslagstavler for telefonnummer til styrets medlemmer

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

Oslo, 28.05.2026

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 28.05.2026.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Pilen Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Lindeberg skole

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av trivselskomite
- 6.5 Valg av flaggkomite
- 6.6 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 240 000,- godkjennes

5. Andre saker

Ingen andre saker.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Dag Frode Rydland (2023-2025) - på valg
Styremedlem, Audun Holand (2024-2026)
Styremedlem, Per Røymer Larsen (2023-2025) - på valg
Styremedlem, Elena Shamilev (2024-2026)
Styremedlem, Sally Mohssen (2023-2025) - på valg
Varamedlem, Pål Syvertsen (2024-2025) - på valg
Varamedlem, Ali Asghar (2024-2025) - på valg
Varamedlem, Ana-Maria Catargiu-Gåserud (2024-2025) - på valg

6.1 Valg av leder

Dag Frode Rydland ble valgt for 2 år i 2023, og er på valg.

Forslag til vedtak: At Dag Frode Rydland velges for en periode på 2 år

Styrets innstilling: At Dag Frode Rydland velges for en periode på 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Irfan Raja foreslåes som nytt styremedlem for en periode på 2 år

Farid Erehvizheh foreslåes som nytt styremedlem for en periode på 2 år

Forslag til vedtak: Irfan Raja og Farid Erehvizheh foreslåes som nye styremedlemmer for en periode på 2 år

Styrets innstilling: Irfan Raja foreslåes som nytt styremedlem for en periode på 2 år

Farid Erehvizheh foreslåes som nytt styremedlem for en periode på 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Pål Syvertsen og Ali Asghar ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Per Røymer Larsen stiller også som ny vara

Forslag til vedtak: Pål Syvertsen, Ali Asghar og Per Røymer Larsen foreslåes som valgt vara

Styrets innstilling: Pål Syvertsen, Ali Asghar og Per Røymer Larsen foreslåes som valgt vara

6.4 Valg av trivselskomite

Pål Syvertsen, Samrin Hussain, Nuhad Albakaa og Sheraz Ahmad ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Forslag til vedtak: Pål Syvertsen, Samrin Hussain, Sheraz Ahmad og Sania Ahmad foreslås til trivselskomite.

Styrets innstilling: Pål Syvertsen, Samrin Hussain, Sheraz Ahmad og Sania Ahmad foreslås til trivselskomite.

6.5 Valg av flaggkomite

Mikael Holand ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Forslag til vedtak: Mikael Holand foreslås som flaggkomite.

Styrets innstilling: Mikael Holand foreslås som flaggkomite.

6.6 Valg av valgkomite

Grete Elin Iversen, Mona Lise Lien, Milana Makhauri og Amina Bibi Ahmed ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Forslag til vedtak: Grete Elin Iversen, Mona Lise Lien, Milana Makhauri og Amina Bibi Ahmed foreslåes for en periode på 1 år.

Styrets innstilling: Grete Elin Iversen, Mona Lise Lien, Milana Makhauri og Amina Bibi Ahmed foreslåes for en periode på 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**18 321 978**	**11 036 518**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-12 311 776	-44 780 050
Tilbakeføring av avskrivning	125 169	129 393
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-63 890
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-37 239	52 131 394
Endringer i andre langsiktige poster	-14 766	-131 388
B. Årets endring disponible midler	**-12 238 612**	**7 285 459**
C. Disponible midler	**6 083 366**	**18 321 978**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	6 408 701	32 308 812
Kortsiktig gjeld	-325 336	-13 986 834
C. Disponible midler	**6 083 366**	**18 321 978**

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

Resultatregnskap 2024 Pilen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 170 663	6 901 493	7 022 844	8 163 231
Sum leieinntekt		**8 170 663**	**6 901 493**	**7 022 844**	**8 163 231**
Annen inntekt					
Andel av driftsinntekt i sameie	2	0	109 605	0	0
Diverse inntekt	3	37 250	32 305	35 000	0
Sum annen inntekt		**37 250**	**141 910**	**35 000**	**0**
Sum inntekt		**8 207 913**	**7 043 403**	**7 057 844**	**8 163 231**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	248 495	249 773	31 020	31 000
Styrehonorar	4	220 000	220 000	220 000	240 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	125 169	129 393	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		442 083	508 341	550 000	500 000
Kostnad eiendom/lokale	6	892 953	750 760	792 000	744 000
Kommunale avgifter/renovasjon		958 977	819 674	957 000	1 088 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	12 398	10 938	12 000	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	44 696	311 979	27 000	26 000
Reparasjon og vedlikehold	9	12 319 695	45 788 417	1 191 000	236 000
Revisjonshonorar		7 685	7 340	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		128 567	160 575	127 000	126 000
Andre honorar	10	36 571	618 000	10 000	10 000
Kontorkostnad		5 230	2 040	1 000	2 000
TV/bredbånd		385 857	368 400	390 000	386 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 244	10 996	3 000	3 000
Salg og reklamekostnad		1 563	1 563	0	0
Kontingent og gaver		30 065	25 600	27 000	31 000
Forsikring		374 562	400 086	421 000	418 000
Andre kostnader	11	7 734	4 405	5 000	7 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	15 269	0	0	0
Sum kostnad		**16 259 812**	**50 388 279**	**4 772 020**	**3 869 000**
Driftsresultat		**-8 051 899**	**-43 344 877**	**2 285 824**	**4 294 231**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		382 808	648 356	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	30 035	21 784	0	0
Rentekostnad		4 672 721	2 105 313	3 040 857	4 421 348
Netto finansposter		**4 259 877**	**1 435 173**	**3 040 857**	**4 421 348**
Årsresultat		**-12 311 776**	**-44 780 050**	**-755 033**	**-127 117**
Overført til/fra annen egenkapital		-12 311 776	-44 780 050	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-12 311 776**	**-44 780 050**	**0**	**0**

Balanse 2024 Pilen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	363 131	363 131
Bygninger	5	12 668 098	12 668 098
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 767 858	1 753 092
Andre driftsmidler	5	631 300	756 469
Sum anleggsmidler		**15 430 386**	**15 540 789**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		31 678	25 636
Fordringer skader		60 875	0
Forskuddsbetalte kostnader		225 960	283 431
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 090 188	31 999 745
Sum omløpsmidler		**6 408 701**	**32 308 812**
SUM EIENDELER		**21 839 087**	**47 849 601**

Balanse 2024 Pilen Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 700	7 700
Sum innskutt egenkapital		**7 700**	**7 700**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-61 237 313	-48 925 537
Sum opptjent egenkapital		**-61 237 313**	**-48 925 537**
Sum egenkapital	**12**	**-61 229 613**	**-48 917 837**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	79 665 064	79 702 303
Borettsinnskudd		3 078 300	3 078 300
Sum langsiktig gjeld		**82 743 364**	**82 780 603**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	9 142
Leverandørgjeld		222 808	13 614 677
Påløpne renter		24 161	346 521
Annen kortsiktig gjeld		78 367	16 494
Sum kortsiktig gjeld		**325 336**	**13 986 834**
Sum gjeld		**83 068 700**	**96 767 437**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 839 087**	**47 849 601**
Pantstillelser	14	82 743 364	82 780 603

Sted:_____ Dato:_____

Dag Frode Rydland Styreleder	Per Røymer Larsen Styremedlem	Sally Mohssen Styremedlem
Audun Holand Styremedlem	Elena Shamilev Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 346 536	3 346 536
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	0	867 480
3618 Varmtvann	111 048	111 048
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 609 599	2 057 113
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	37 480	453 316
3690 Vasketillegg	66 000	66 000
Sum	**8 170 663**	**6 901 493**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
3987 Netto overskudd driftssameie	0	109 605
6394 Netto underskudd driftssameie	15 269	0
8056 Andre finansinntekter i sameie	30 035	21 784
Sum	**14 766**	**131 388**

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	37 250	32 305
Sum	**37 250**	**32 305**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	5 000	6 000
5150 Påløpne feriepenger	600	720
5360 Honorarer fra lønnssystemet	185 000	185 000
5400 Arbeidsgiveravgift	57 810	57 951
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	85	102
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	220 000	220 000
Sum	**468 495**	**469 773**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Kantstein uteområde	Avfallsbrønner	Plentraktor	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	206 618	1 102 220	63 890	363 131	12 668 098
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	206 618	1 102 220	63 890	363 131	12 668 098
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	206 618	474 694	10 116	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	50 000	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	577 526	53 774	363 131	12 668 098
Årets avskrivninger :	13 775	105 005	6 389	0	0
Anskaffelsesår :	2014	2020	2023	1975	1975
Antatt levetid i år :	10	10	10		

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

Eiendom - Tomt
Boligtomt - inkludert sameieandel kjøpt av Oslo kommune i 1986.

EIENDOM - BOLIGBYGG
Boligeiendom - opprinnelig kostpris for boligbygg oppført i 1975.

EIENDOM – FELLESANLEGG
Andel anleggsmidler i Sameie Heggen/Pilen parkeringsanlegg.

OPPLYSNINGER OM BOLIGSELSKAPET
Boligselskapet er eier av tomten. Tomtens areal er 8.716,30 kvm. G.nr.: 113.
B.nr.: 37 (7.287 kvm) og 38 (barnehagetomten 1.429,3 kvm). Byggeår 1975. Eiendommen er stillet til sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	450 000	492 477
6340 Heisalarm	107 828	62 870
6360 Renhold bibliotek/toalett	17 386	2 131
6361 Fast renhold	62 333	44 706
6362 Skadedyrutryddelse	32 832	30 699
6364 Matteleie	9 254	3 075
6390 Andre driftskostnader	19 600	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	113 138	77 597
6392 Containerleie/tømming	41 036	31 597
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	39 545	5 608
Sum	**892 953**	**750 760**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/hjemmeside	12 398	10 938
Sum	**12 398**	**10 938**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	27 136	2 317
6540 Inventar	4 557	23 109
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	323	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	6 302	255 087
6552 Driftsmateriell	6 378	31 465
Sum	**44 696**	**311 979**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	31 750
6602 Vedlikehold VVS	786 578	156 129
6603 Vedlikehold elektro	73 044	20 290
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	15 766
6610 Andre vaktmestertjenester	21 575	0
6611 Vedlikehold heiser	308 929	88 127
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 247	173 248
6616 Vedlikehold vaskeri	12 444	30 003
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	35 150	35 021
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	43 809	39 990
6630 Egenandel forsikring	20 000	0
6641 Malerarbeider	46 013	0
6642 Snekkerarbeid	715	0
6644 Fasade/balkonger	23 250	0
6650 Prosjekt vedlikehold	0	198 895
6690 Prosjekt VVS	1 921 779	38 595 993
6692 Prosjekt tak	9 024 164	6 403 205
Sum	**12 319 695**	**45 788 417**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

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

Note 10 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 285	21 980
6730 Teknisk honorar	16 286	596 020
Sum	**36 571**	**618 000**

Konto 6714 gjelder lønn og godkjenning av andelseiere og bruksoverlating.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 483	778
7770 Betalingskostnader	1 699	1 665
7773 Omkostninger innkreving	3 542	1 373
7790 Andre kostnader	0	540
7795 Husleietap	10	49
Sum	**7 733**	**4 405**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 700	0	7 700
Sum innskutt egenkapital	**7 700**	**0**	**7 700**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-48 925 537	-12 311 776	-61 237 313
Sum opptjent egenkapital	**-48 925 537**	**-12 311 776**	**-61 237 313**
Sum egenkapital	**-48 917 837**	**-12 311 776**	**-61 229 613**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**EIKA BOLIGKREDITT AS**	**EIKA BOLIGKREDITT AS**	**EIKA BOLIGKREDITT AS**	**EIKA BOLIGKREDITT AS**
Lånenummer:	**152225129**	**152187213**	**152052283**	**42807100798**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2019	2012	2023
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.12.2033	30.10.2029	30.07.2034	30.08.2058
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	5 000 000	21 000 000	52 579 000
Lånesaldo 01.01:	7 500 000	3 123 289	16 500 015	52 579 000
Avdrag i perioden:	0	37 239	0	0
Lånesaldo 31.12:	**7 500 000**	**3 086 050**	**16 500 015**	**52 579 000**
Saldo 5 år frem i tid:	6 647 773	0	14 864 630	52 579 000

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 152052283	1	501 758	501 758
	1	376 434	376 434
	4	250 879	1 003 516
	6	249 126	1 494 756
	32	230 285	7 369 120
	2	201 222	402 444
	2	201 145	402 290
	1	194 280	194 280
	6	192 755	1 156 530
	3	173 381	520 143
	6	166 210	997 260
	10	161 634	1 616 340
	3	155 050	465 150
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 152187213	1	93 845	93 845
	1	70 406	70 406
	4	46 923	187 692
	6	46 595	279 570
	32	43 071	1 378 272
	2	37 635	75 270
	2	37 621	75 242
	1	36 337	36 337
	6	36 052	216 312
	3	32 428	97 284
	6	31 087	186 522
	10	30 231	302 310
	3	28 999	86 997
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 152225129	1	228 072	228 072
	1	171 106	171 106
	4	114 036	456 144
	6	113 239	679 434
	32	104 675	3 349 600

Langsiktig gjeld

	2	91 464	182 928
	2	91 430	182 860
	1	88 309	88 309
	6	87 616	525 696
	3	78 809	236 427
	6	75 550	453 300
	10	73 470	734 700
	3	70 477	211 431
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42807100798	1	1 598 904	1 598 904
	1	1 199 547	1 199 547
	4	799 452	3 197 808
	6	793 866	4 763 196
	32	733 827	23 482 464
	2	641 213	1 282 426
	2	640 970	1 281 940
	1	619 092	619 092
	6	614 234	3 685 404
	3	552 495	1 657 485
	6	529 645	3 177 870
	10	515 063	5 150 630
	3	494 082	1 482 246

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 152052283 har første avdrag 30.06.2029 med kr 230 405	1	501 758	7 007
	1	376 434	5 256
	4	250 879	3 503
	6	249 126	3 479
	32	230 285	3 216
	2	201 222	2 810
	2	201 145	2 809
	1	194 280	2 713
	6	192 755	2 692
	3	173 381	2 421
	6	166 210	2 321
	10	161 634	2 257
	3	155 050	2 165
Lån 152187213 har første avdrag 30.06.2029 med kr 611 527	1	93 845	18 596
	1	70 406	13 952
	4	46 923	9 298
	6	46 595	9 233
	32	43 071	8 535
	2	37 635	7 458
	2	37 621	7 455
	1	36 337	7 200
	6	36 052	7 144
	3	32 428	6 426
	6	31 087	6 160

Langsiktig gjeld

	10	30 231	5 991
	3	28 999	5 746
Lån 152225129 har første avdrag 30.06.2029 med kr 120 068	1	228 072	3 651
	1	171 106	2 739
	4	114 036	1 826
	6	113 239	1 813
	32	104 675	1 676
	2	91 464	1 464
	2	91 430	1 464
	1	88 309	1 414
	6	87 616	1 403
	3	78 809	1 262
	6	75 550	1 209
	10	73 470	1 176
	3	70 477	1 128
Lån 42807100798 har første avdrag 30.07.2033 med kr 80 282	1	1 598 904	2 441
	1	1 199 547	1 832
	4	799 452	1 221
	6	793 866	1 212
	32	733 827	1 120
	2	641 213	979
	2	640 970	979
	1	619 092	945
	6	614 234	938
	3	552 495	844
	6	529 645	809
	10	515 063	786
	3	494 082	754

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	79 665 064
Innskuddskapital	3 078 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**82 743 364**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**13 031 228**

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

Resultat og balanse med noter for Pilen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Pilen Borettslag

Styreleder	Dag Frode Rydland (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Audun Holand (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Sally Mohssen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Elena Shamilev (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Per Røymer Larsen (sign.)	18.03.2025

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 Pilen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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.

Penneo Dokumentnøkkel: I9UGG-K23J2-N2TAA-5ZJNG-V5OUI-EKXJL

© 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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: I9UGG-K23J2-N2TAA-5ZJNG-V5OUI-EKXJL

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-01 12:03:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I9UGG-K23J2-N2TAA-5ZJNG-V5OUI-EKXJL

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

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

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

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

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 237 337**	**1 768 093**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	52 737	469 244
B. Endring arbeidskapital	**52 737**	**469 244**
C. Arbeidskapital	**2 290 074**	**2 237 337**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 385 968	2 307 545
Kortsiktiggjeld	-95 895	-70 208
C Arbeidskapital	**2 290 074**	**2 237 337**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 513 665	1 532 695	1 468 000	1 465 000
Sum leieinntekt		**1 513 665**	**1 532 695**	**1 468 000**	**1 465 000**
Sum inntekt		**1 513 665**	**1 532 695**	**1 468 000**	**1 465 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	146 996	111 625	176 000	204 000
Styrehonorar	2	31 000	31 000	31 000	31 000
Driftskostnad					
Energikostnad		295 420	291 957	302 000	315 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	220 000	225 145	220 000	220 000
Reparasjon og vedlikehold	5	726 974	339 905	980 000	930 000
Revisjonshonorar		10 658	10 179	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		84 553	80 221	84 500	87 000
Andre honorar	6	8 163	4 306	3 000	5 000
Forsikringer		40 500	38 205	40 500	46 000
Andre kostnader	7	3 935	8 707	5 000	6 000
Sum kostnad		**1 568 198**	**1 141 250**	**1 853 000**	**1 855 000**
Driftsresultat		**-54 533**	**391 445**	**-385 000**	**-390 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		107 269	77 799	0	0
Netto finansposter		**-107 269**	**-77 799**	**0**	**0**
Årsresultat		**52 737**	**469 244**	**-385 000**	**-390 000**
Overført sameiekapital		52 737	469 244	0	0
SUM OVERFØRINGER		**52 737**	**469 244**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	485 000	485 000
Garasjer	3	3 538 705	3 538 705
Sum anleggsmidler		**4 023 705**	**4 023 705**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 250	14 703
Kundefordringer		53 511	51 175
Andre kortsiktige fordringer		5 279	1 710
Forskuddsbetalte kostnader		11 027	10 125
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 303 902	2 229 832
Sum omløpsmidler		**2 385 968**	**2 307 545**
SUM EIENDELER		**6 409 673**	**6 331 250**

Balanse 2024 Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 313 779	6 261 042
Sum opptjent egenkapital		**6 313 779**	**6 261 042**
Sum egenkapital	8	**6 313 779**	**6 261 042**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	1 749
Leverandørgjeld		95 497	66 864
Annen kortsiktig gjeld		398	1 595
Sum kortsiktig gjeld		**95 895**	**70 208**
Sum gjeld		**95 895**	**70 208**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 409 673**	**6 331 250**

Sted: Oslo Dato: 5/3-2025

Hans Fredrik Amberg
Styreleder

Jarle Tamburstuen Slåen
Styremedlem

Dag Frode Rydland
Styremedlem

Per Røymer Larsen
Styremedlem

Britt Jakobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. 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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3609 Leie parkering	1 221 510	1 284 110
3618 Strøm el-bil	292 155	248 585
Sum	**1 513 665**	**1 532 695**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	125 000	94 000
5400 Arbeidsgiveravgift	21 996	17 625
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	31 000	31 000
Sum	**177 996**	**142 625**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter/Eiendom	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	485 000	3 538 705
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	485 000	3 538 705
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	485 000	3 538 705
Anskaffelsesår :	1978	1978
Antatt levetid i år :		

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	220 000	220 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	5 145
Sum	**220 000**	**225 145**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	299 096	197 890
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 000	23 366
6648 Vedlikehold dører og porter	38 409	65 012
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	370 469	53 637
Sum	**726 974**	**339 905**

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 163	4 306
Sum	**8 163**	**4 306**

Konto 6714 gjelder arbeid med kjøring av lønn, samt fakturering av avregning elbil-strøm.

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	948	959
7773 Omkostninger innkreving	2 985	7 746
7795 Husleietap	2	1
Sum	**3 935**	**8 707**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 261 042	52 737	6 313 779
Sum opptjent egenkapital	**6 261 042**	**52 737**	**6 313 779**
Sum egenkapital	**6 261 042**	**52 737**	**6 313 779**

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: UI808-ZQW7Q-8XLAB-YU1HD-X8LTZ-5PEBC

© 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, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- konkluderer vi på 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 sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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 document key: UI808-ZQW7Q-8XLAB-YU1HD-X8LTZ-5PEBC

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UI808-ZQW7Q-8XLAB-YU1HD-X8LTZ-5PEBC

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Pilen Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Dag Frode Rydland
Styremedlem, Audun Holand
Styremedlem, Per Røymer Larsen
Styremedlem, Elena Shamilev
Styremedlem, Sally Mohssen
Varamedlem, Pål Syvertsen
Varamedlem, Ali Asghar
Varamedlem, Ana-Maria Catargiu-Gåserud

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

Virksomhetens art

Pilen Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Pilen Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950739215

Pilen Borettslag består av 77 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Pilen Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586829. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

- Kontroll av lekeplass
- Kontroll av røykvarslere samt slukkeutstyr
- Kontroll av varmtvannsberedere

Styrets arbeid

I styreperioden fra juni 2024 til og med mai 2025 har Styret i Pilen hatt flere store og små saker opp til behandling. Noen av de viktigste sakene vil bli raskt oppsummert her.

- Utført dugnad med godt oppmøte og deltagelse.
- Renovering/teknisk oppgradering av heis i 3A (tilsvarende oppgradering som i 3B)
- Oppussing av fellesareal i høyblokkene. Både malt vegger og lagt nye gulv. (Regnbuen As)
- Grave og montering av pålagte stoppekraner utvendig ved 3 og 9.
- Oppgradere/barklegge ved siden av trappen ved nr 5 samt ved bommen mot nr 3.
- Plantet Potentillahekk ved nr 3 ved bommen
- Installert fiber i fra Telia
- Oppgradert/utskiftet tregjerder utvendig i borettslaget, samt malt gjerdene.
- Byttet utvendig vannkraner i blokkene samt montert kuleventiler innvendig
- Etablert serviceavtale med Niwi Miljøtiltak AS for søpplenedkastene
- Ferdigstillt Energikartleggingsrapport fra USBL

Hva som planlagt i neste styreperiode

- Innhenting av tilbud for kalibrering av felles ventilasjonsanlegg rettet mot hver leilighet i høyblokkene
- Innhenting av tilbud og sjekke behov for ventilasjonsrens.
- Innhenting av tilbud for nytt låsesystem for ytterdørene i høyblokkene (Iloq)
- Videre utredning av mulighet for leiligheter i de gamle vaskeriene (SIV ARK TANJA VARDUND AS)
- Få ferdigattester på balkongene (SIV ARK TANJA VARDUND AS)
- Jobbe videre med Energikartleggingsrapporten fra USBL
- Vannmålere på hovedinntakene (Det er forventet en økning på vannavgiften på inntil 67% frem til 2027)
- Skiftet ut defekte/ødelagte markiser

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.05.2025

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

Tilknyttet boligbyggelaget Usbl

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

Innholdsfortegnelse

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

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 14
10.1 Inhabilitet..... 14
10.2 Taushetsplikt..... 14
10.3 Mindretallsvern..... 14
11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 14
11.1 Vedtektsendringer..... 14
11.2 Forholdet til borettslovene..... 15

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

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

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

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

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

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1.2.2 Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

2.1.4 Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

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

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

2.3.3 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.

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

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

3 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

3.3.1 Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4.2 Bestemmelser vedrørende motorkjøretøyer

4.2.1 Det interne bo-området skal være skjermet for ferdsel med motorkjøretøyer. På borettslagets interne veier og grøntanlegg er det ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer uten dispensasjon fra styret. Andelseiere eller husstandsmedlemmer som eier eller disponerer motorkjøretøy, som belaster området, har plikt og rett til å leie parkeringsplass i parkeringshuset mot å betale fastsatt innskudd og å betale en månedlig leie som til enhver tid blir fastsatt av garasjesameiet.
Andelseier eller husstandsmedlem som på grunn av eventuell plassmangel ikke skulle få adgang til å disponere parkeringsplass i parkeringshuset, vil av garasjesameiet få tilvist oppstillingsplass på markplan.

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

4.3 Bruksoverlating

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

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

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

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

4.3.4 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

5.1.2 Alt renoveringsarbeid må planlegges og utføres iht. Bygge bransjens norm (se BVN 60.005) Arbeidet skal utføres av godkjent håndverker. Kvalitetssikring og dokumentasjon på utført arbeid skal være tilgjengelig. Andelseieren plikter å føre kontroll og foreta ettersyn av varmtvannsbereder der det er installert.

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

5.1.4 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, o. l.

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

5.1.6 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6.3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller 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
7.1.1 Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.8 Styret og dets vedtak

8 Borettslagsstyret

8.1 Styret

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

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

- salg eller kjøp av fast eiendom.
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

9.7.3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.

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

11.2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR PILEN BORETTSLAG

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

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

LEILIGHETEN
Det skal være normal ro:

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

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

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

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

AVFALL

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

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

BALKONGER

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

VASKERI
Brukes etter egne bestemmelser. Se oppslag i vaskeriene.

FERDSEL OG TRIVSEL

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

KONTAKT MED STYRET

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

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

Inntil generalforsamlingen bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Oslo, 25.5.2020

Valgkomiteens innstilling til Pilen borettslags generalforsamling 27. mai 2025

Valgkomité 2025:

Grete Elin Iversen	Lindebergveien 3B	tlf. 996 31 569
Amina Bibi Ahmed	Lindebergveien 7A	tlf. 466 37 012
Milana Makhauri	Lindebergveien 3A	tlf. 939 71 674
Mona Lise Lien	Lindebergveien 3A	tlf. 971 76 230

Innstilling

Styre

Leder:	Dag Frode Rydland	Lindebergveien 7B	på valg
Medlem:	Farid Erehvizheh	Lindebergveien 3B	på valg - ny
Medlem:	Irfan Raja	Lindebergveien 3A	på valg – ny
Medlem:	Elena Shamilev	Lindebergveien 7A	ikke på valg
Medlem:	Audun Holand	Lindebergveien 3B	ikke på valg
Vara:	Pål Syvertsen	Lindebergveien 3A	på valg
Vara:	Ali Asghar	Lindebergveien 7A	på valg
Vara:	Per Røymer Larsen	Lindebergveien 5B	på valg

Trivselskomité

Pål Syvertsen	Lindebergveien 3A	på valg
Samrin Hussain	Lindebergveien 3B	på valg
Sheraz Ahmad	Lindebergveien 3A	på valg
Sania Ahmad	Lindebergveien 7A	på valg - ny

Flaggkomité

Mikael Holand	Lindebergveien 3B	på valg

Valgkomité 2026

Grete Elin Iversen	Lindebergveien 3B	på valg
Amina Bibi Ahmed	Lindebergveien 7A	på valg
Milana Makhauri	Lindebergveien 3A	på valg
Mona Lise Lien	Lindebergveien 3A	på valg

Annet

Iht. likestillingsloven skal det etterstrebes likestilling ved valg av tillitsvalgte og ved nyansettelser. Valgkomiteen har i 2024 som tidligere år vært bevisste på dette og mener i tillegg at styrets og komiteenes sammensetning bør avspeile beboermassen i borettslaget.
Valgkomiteen ønsker over tid å jobbe for å oppfylle lovens intensjon.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Pilen Borettslag tirsdag 27.05.2025 kl. 18:00 - Lindeberg skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mona Lise Lien

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 240 000,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen andre saker.

Vedtak:
Til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Forslag til vedtak:

At Dag Frode Rydland velges for en periode på 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Dag Frode Rydland for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak:

Irfan Raja og Farid Erehvizheh velges som nye styremedlemmer for en periode på 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Irfan Raja for 2 år.
Valgt ble: Farid Erehvizheh for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak:

Pål Syvertsen, Ali Asghar og Per Røymer Larsen velges som varamedlemmer.

Vedtak:

Valgt ble: Pål Syvertsen for 1 år.
Valgt ble: Ali Asghar for 1 år.
Valgt ble: Per Røymer Larsen for 1 år.

6.4 Valg av trivselskomite

Forslag til vedtak:

Pål Syvertsen, Samrin Hussain, Sheraz Ahmad og Sania Ahmad velges til trivselskomite.

Vedtak:

Valgt ble: Pål Syvertsen, Samrin Hussain, Sheraz Ahmad og Sania Ahmad for 1 år.

6.5 Valg av flaggkomite

Forslag til vedtak:

Mikael Holand velges som flaggkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Mikael Holand for 1 år.

6.6 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:

Grete Elin Iversen, Mona Lise Lien, Milana Makhauri og Amina Bibi Ahmed velges for en periode på 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Grete Elin Iversen, Mona Lise Lien, Milana Makhauri og Amina Bibi Ahmed for 1 år.

Protokolltilførsel:

Under punkt 3. Årsmelding 2024, ble det fremmet ønske om at styret følger opp åpning av biblioteket og ferdigstillelse av IN-ordning på det største lånet som vedtatt på fjorårets generalforsamling.

Protokoll for Pilen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	28.05.2025
Protokollvitne	Mona Lise Lien (sign.)	30.05.2025

Plan- og bygningsetaten

Dato: 16.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539947
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 113, BNR. 37.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 113, bnr. 37.

GNR. 113 BNR. 37

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.10.1975.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

7287 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

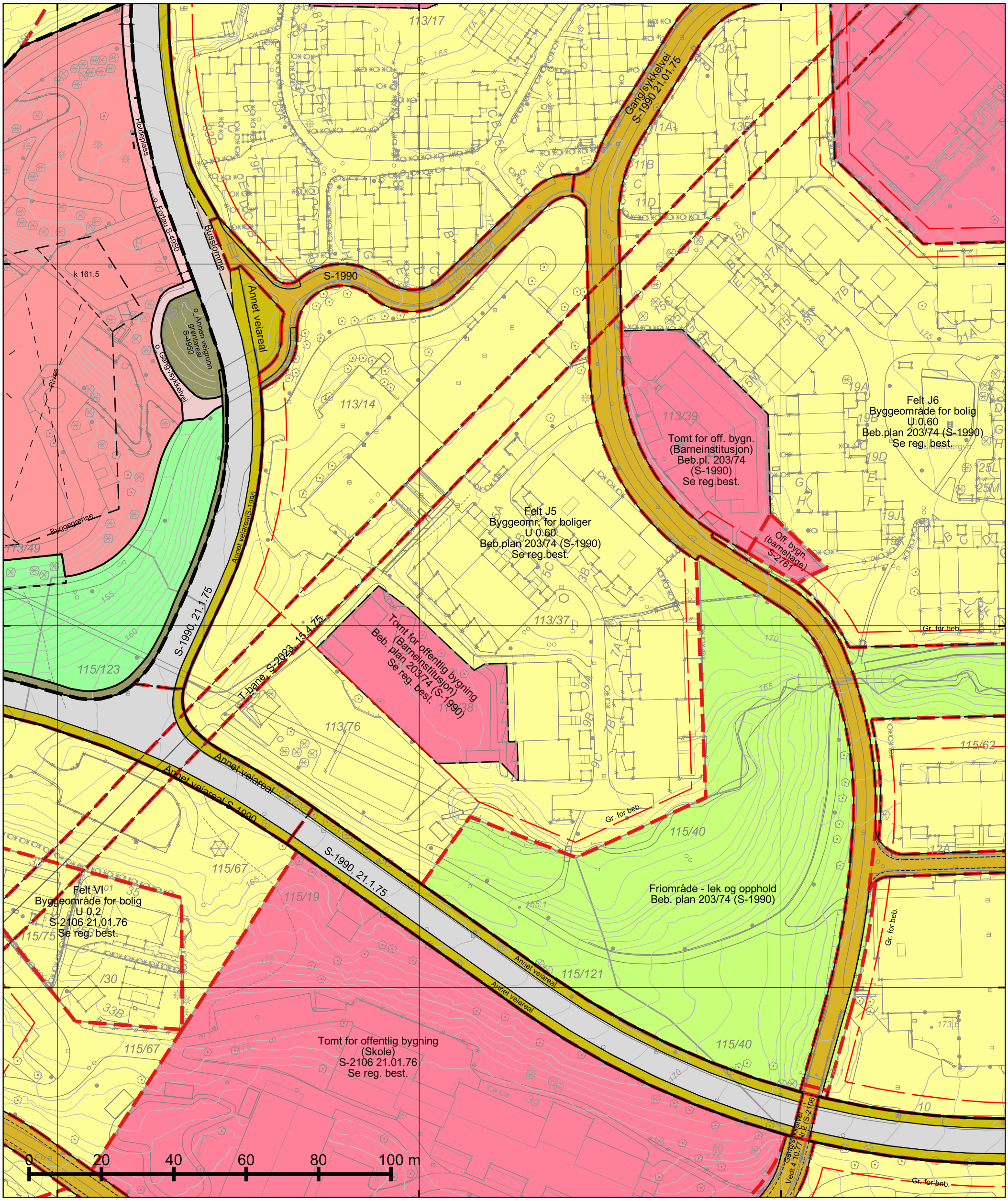
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

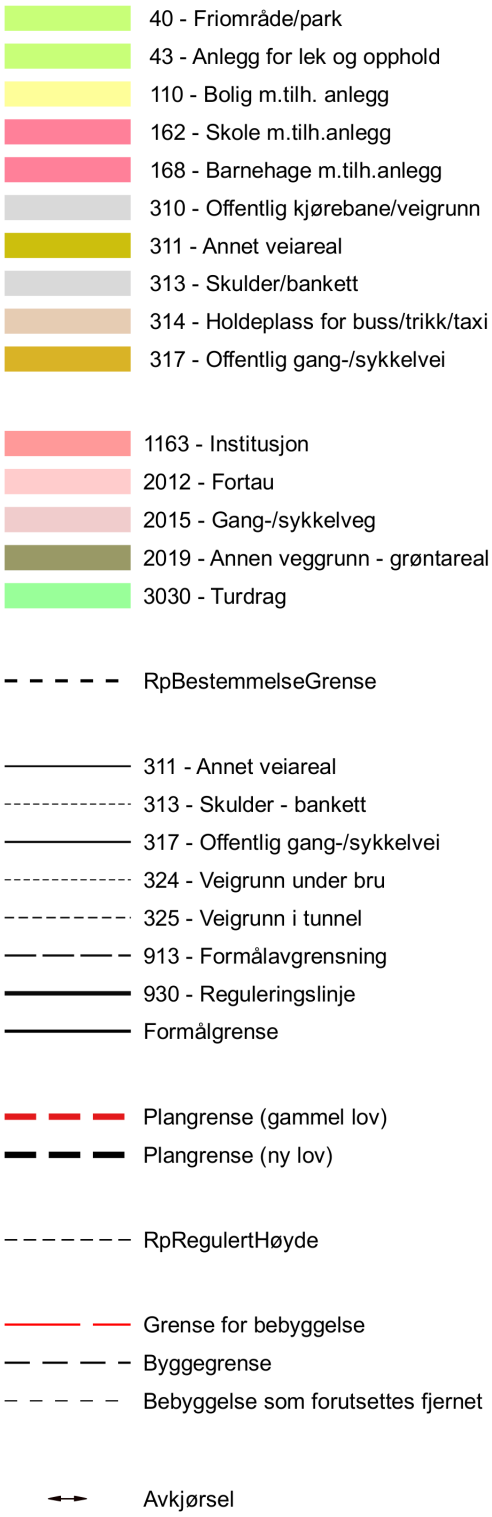
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

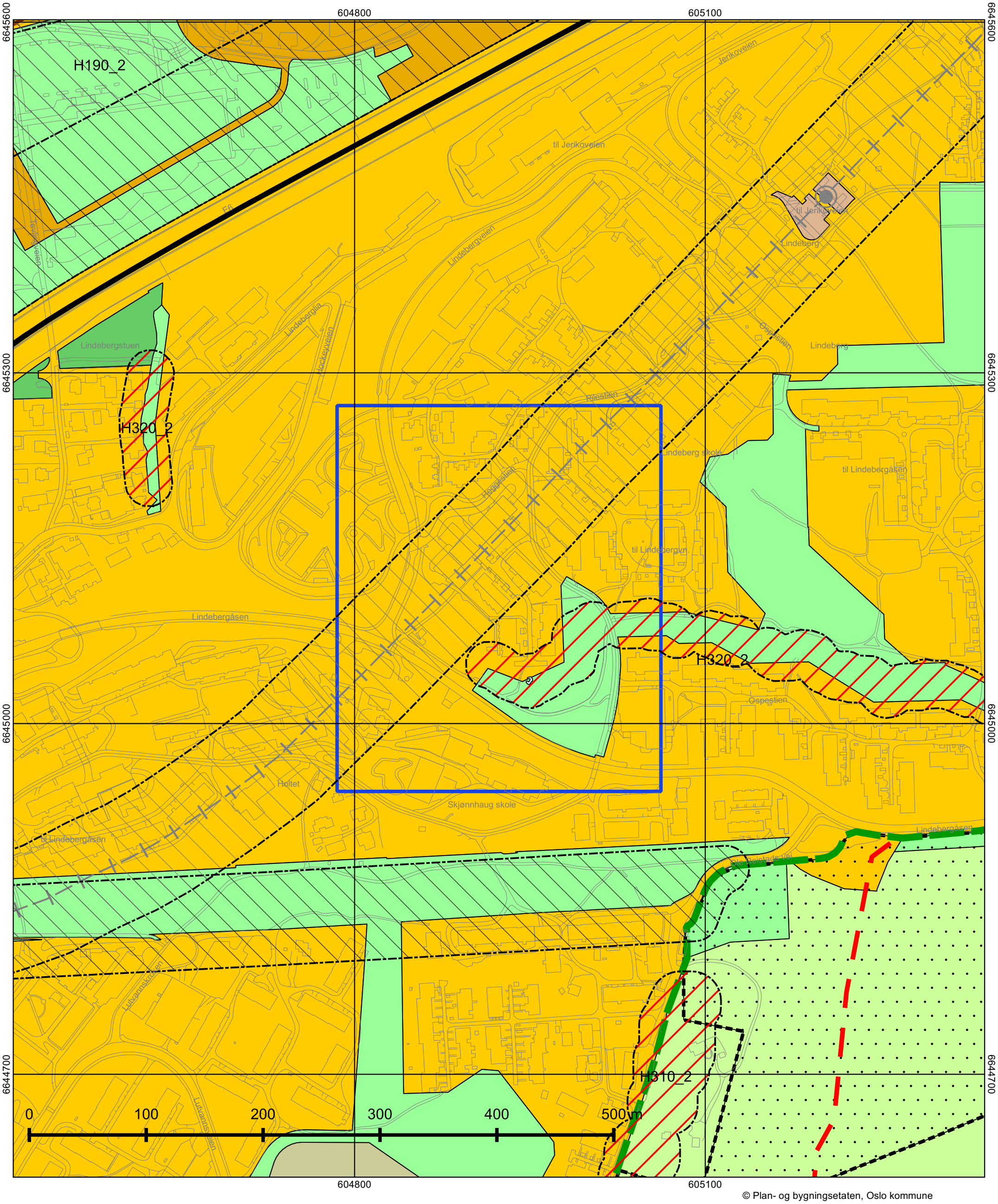
PlottID/Best.nr: 163119/ 86539947
Adresse: Lindebergveien 9
Gnr/Bnr: 113/37
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163119/86539947
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

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

Tilknyttet boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.januar, 1975,
sist vedtatt endret på generalforsamling den 28. mai 2026

Innholdsfortegnelse

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

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 13
10.1 Inhabilitet..... 13
10.2 Taushetsplikt..... 13
10.3 Mindretallsvern..... 13
11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 14
11.1 Vedtektsendringer..... 14
11.2 Forholdet til borettslovene..... 14

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

1.2.2 Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

2.1.4 Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

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

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

2.3.3 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.

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

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

3 Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3.2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

3.3.1 Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4.2 Bestemmelser vedrørende motorkjøretøyer

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

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

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

4.3 Bruksoverlating

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

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

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

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

4.3.4 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

5.1.2 Alt renoveringsarbeid må planlegges og utføres iht. Bygge bransjens norm (se BVN 60.005) Arbeidet skal utføres av godkjent håndverker.
Kvalitetssikring og dokumentasjon på utført arbeid skal være tilgjengelig.
Andelseieren plikter å føre kontroll og foreta ettersyn av varmtvannsbereder der det er installert.

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

5.1.4 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, o. l.

5.1.5 Blokk 3 og 7 har felles integrert ventilasjonssystem over tak. Ettermontering av avtrekksvifter på bad vil forstyrre anleggets balanse og er ikke tillat. Ettermontering av kjøkkenventilator på anlegget er ikke tillat. Montering av kjøkkenventilator vil medføre transport av matlukt til de andre leilighetene på systemet og utgjøre en

vesentlig brannfare ved at matfett bygger seg opp i fellesanlegget. Lavblokkene 5 og 9 har separate avtrekk fra hver leilighet og her kan vifter monteres.

5.1.6 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6.1 Mislighold

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

6.2 Pålegg om salg

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

6.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller 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

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

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

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.8 Styret og dets vedtak

8 Borettslagsstyret

8.1 Styret

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

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

8.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd.

- salg eller kjøp av fast eiendom.
- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9.5 Møteledelse og protokoll

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

9.6 Stemmerett og fullmakt

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

9.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

9.7.3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11.2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR PILEN BORETTSLAG

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

DØRER

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

LEILIGHETEN

Det skal være normal ro:
• hverdager og lørdager fra kl. 22.00–06.00
• søndager og helligdager skal det være alminnelig ro hele dagen

Bråk og støy (f.eks. oppussing) skal ikke finne sted:
• hverdager før kl. 08.00 og etter kl. 20.00
• lørdager før kl. 08.00 og etter kl. 18.00
• søndager og helligdager

NABOVARSEL

Ved arbeid i leiligheten som kan medføre langvarig støy, støv, rystelser eller andre ulemper for naboer (f.eks. oppussing, boring, pigging, riving eller lignende), skal naboer varsles på forhånd.

• Nabovarsel skal gis skriftlig ved oppslag i oppgangen/e og/eller direkte til berørte naboer, senest 3 dager før arbeidet igangsettes.
• Ved større arbeider (f.eks. arbeid som varer mer enn 3 dager, bruk av piggemaskin, riving av konstruksjoner eller arbeid som medfører betydelig støy eller støv), skal nabovarsel gis minimum 7 dager før oppstart.
• Nabovarselet skal inneholde informasjon om arbeidets omfang og forventet varighet.

Nabovarselet skal inneholde:
• leilighetsnummer/adresse
• type arbeid
• dato og tidsrom for arbeidet
• forventet varighet
• navn og telefonnummer til ansvarlig beboer

Alt arbeid skal foregå innenfor de fastsatte tidene for ro og støy i borettslaget.

Manglende varsling anses som brudd på husordensreglene.

HUSDYRHOLD

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

AVFALL

• Husholdningsavfall – kastes i anviste beholdere, posen knyttes. Husk kildesortering.
• Papp og papir – kastes i anviste beholdere. Her skal kun papp og papir kastes.
• Beboere skal benytte de avfallsbeholderne som er plassert nærmest sin utgang for å unngå overfylte beholdere.
• Batterier og lyspærer – leveres på Coop ved siden av pantemaskinen.
• Glass og metall – kastes i egne beholdere plassert på garasjetaket.
• Maling, lysstoffrør og brannfarlig avfall skal leveres på miljøstasjoner.

RENHOLD

Trappeoppganger og fellesområder skal holdes fri for sko, leker, vogner m.m. i henhold til brannvernforskrifter dette uten unntak.

Det er ikke tillatt å sette igjen avfall og andre gjenstander i fellesarealene og i kjølerom. Barnevogner og sykler kan plasseres på anvist sted. Andre gjenstander (ski, akebrett, søppel, møbler o.l.) skal oppbevares i egen bod.

BALKONGER

• Brannluker – det skal til enhver tid være fri tilgang til brannluke og brannstige.

• Det er ikke tillatt med mating av fugler
• Renhold – bruk begrenset mengde vann. Spyling av balkongene er ikke tillatt.
• Risting/banking av tepper og ryer fra balkongen er ikke tillatt.
• Det er ikke tillatt å kaste gjenstander eller søppel, inkludert sneiper, fra balkongen.
• Det er ikke tillatt å feste kroker eller permanente innretninger i tak, søyler eller vegger.
• Markiser – hver husstand er ansvarlig for bruk, vedlikehold og nødvendige reparasjoner.
• Ved utskifting av markiseduk skal samme farge benyttes som i resten av borettslaget.
• Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen.
• Det er ikke tillatt med permanent oppbevaring av avfall eller lignende på balkongen.

FERDSEL OG TRIVSEL

• Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets veier (innenfor bommene) er forbudt, med unntak av av- og pålessing.
• Vis hensyn til fotgjengere.
• Parkering av motorkjøretøy skal skje på angitte plasser eller i parkeringshuset (søknad om plass sendes garasjesameiet).
• Reglene om ro mellom kl. 22.00 og 06.00 gjelder også uteområdene.
• Det er alles ansvar å holde borettslagets fellesområder fri for søppel.

KONTAKT MED STYRET

• E-post: pilenstyret@gmail.com
• Skriftlig henvendelse kan legges i styrets postkasse i 3A
• Se oppslagstavler for telefonnummer til styrets medlemmer

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

Oslo, 28.05.2026

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SANS BYGG AS
Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202307748 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	18.01.2024

Adresse:	LINDEBERGVEIEN 3, 5, 7, 9	Eiendom:	113/37/0/0
Tiltakshaver:	PILEN BORETTSLAG	Søker:	SANS BYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Lindebergveien 3, 5, 7, 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av rør og modernisering av bad, mottatt 09.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Det har ikke blitt godkjent tegninger eller kart i forbindelse med byggesaken.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 09.01.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
PILEN BORETTSLAG, Lindebergveien 3-9, 0028 OSLO