NORDVIK

Grindbakken 11

3 soverom | 89 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Grindbakken 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Vedlegg
79	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.04.2026









Nøkkelinformasjon

Utrolig fin og nyere oppusset 4-roms leilighet med to bad, herlig utsikt og 2 solrike uteplasser. Garasjeplass i kjeller

Prisantydning	**8 290 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**8 612 612,-**
Fellesgjeld	**312 826,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 013,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Andel**

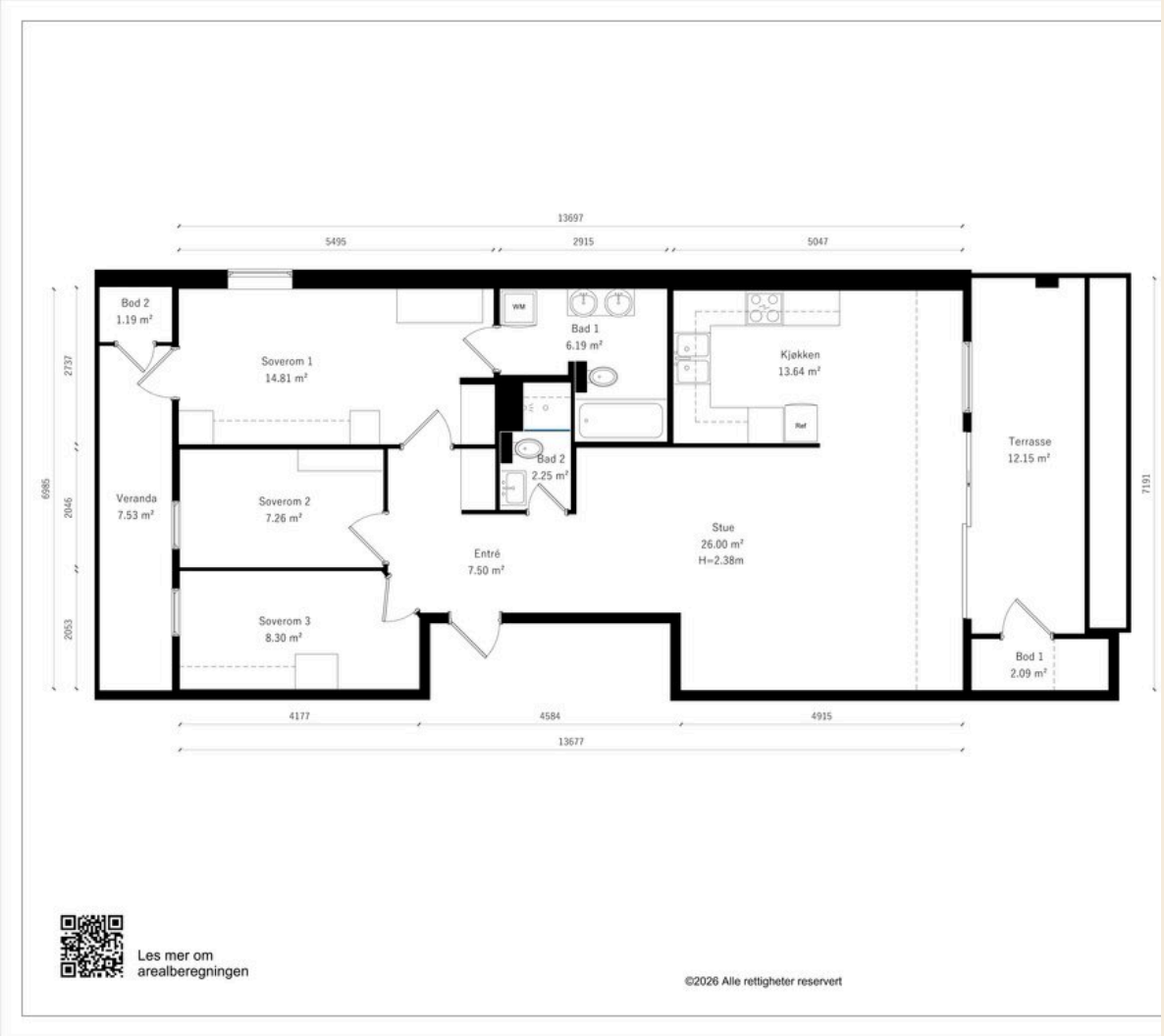
Kort fortalt

En utrolig fin, lys og gjennomført 4-roms endeleilighet med etterspurt beliggenhet på Voksen Skog. Leiligheten holder en gjennomgående god standard fra 2020-2023. Dette er en leilighet for deg som ønsker å bo sentralt, men allikevel stille og tilbaketrukket med umiddelbar nærhet til marka. Her kan du flytte rett inn!

Fantastisk utsikt
Stor, vestvendt terrasse og østvendt balkong
Totalt 4 boder
Stort bad med badekar fra 2022
Eget "gjestebad" med dusj og wc
Vinduer, ytter- og terrassedør fra 2017
Garasjeplass med mulighet for lader til EL-bil
Umiddelbar nærhet til marka
Kort vei til buss og T-bane
Meget barnevennlig beliggenhet med 5 min gange til Grindbakken skole
Pent oppusset mellom 2020-2023 inkl. rør, avløp, sluk, gulvavretting, elektrisk anlegg m.m.

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 7 kvm
















TRONDHEIM






TRONDHEIM





Det er lagt slitesterkt og pent laminatgulv av typen "Berry Alloc".





Legg merke til den utrolig praktiske og sosiale planløsningen.

Videre har leiligheten en romslig gang, to bad og tre soverom.





Badet består av toalett, servant med underskap og dusj.





Stilige detaljer i sort går igjen på badet. En fin detalj mot de lyse, beige flisene.

God plass til oppbevaring i servantskap.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0068/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grindbakken 11, 0764 OSLO
Gnr 33, bnr 2170 i Oslo kommune
Andelsnr 31 i Svarttrostskogen Borettslag, org.nr. 950444843

Selgere
Mari Tørset Nordli
John M. Nordli

Kjøpesum og omkostninger
8 290 000,- (Prisantydning)
312 826,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 602 826,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 612 612,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 622 112,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1984

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 96 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, hovedbaderom 1, baderom 2 (mot entré), stue og kjøkken.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse ved stuen er målt til 12 kvm og terrassen ved hovedsoverom er målt til 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. 4 boder, se nærmere beskrivelse under "bygningssakskyndiges kommentar"
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasse er målt til 12m2 (TBA).
Veranda er avrundet opp til nærmeste hele tall 8m2 (TBA).
SUM TERRASSE + VERANDA = 12 + 8 = 20m2 (TBA) SOM VISES I AREALFELTET.

Utebod på terrasse er 2m2 (BRA-e).
Utebod på veranda er avrundet ned til nærmeste hele tall 1m2 (BRA-e).
Kjellerbod 1 er 2m2 (BRA-e).
Kjellerbod 2 er 1,5m2 som avrundes opp til nærmeste hele tall 2m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Leiligheten er oppmålt til 89,43m2 BRA-i ved 3D-skanning.
Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med
byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til 2,38m i stue og kjøkken.
For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.
Boligen selges slik den fremstår på visning. Kjøper må eventuelt gjøre eventuelle endringer selv dersom det er ønskelig.

Solforhold
På verandaen ved hovedsoverom er det morgensol. På terrassen ved stuen er det sol fra ca. 11-22:30 midt på sommeren. Opplysning gitt av eier.

På vinteren er det naturligvis mindre da solen ikke går like høyt og er oppe like lenge. Solforhold vil alltid variere fra sesong til sesong, samt plassering på balkong. Avvik kan forekomme og interessenter bør alltid undersøke dette på visning selv dersom det er viktig for dem.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og består av gang, tre soverom, to bad og stue med delvis åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stuen til en herlig vestvendt terrasse på ca. 12 kvm. Fra hovedsoverommet har man utgang til en østvendt terrasse på 8 kvm. I tillegg har man 4 boder:
- Utebod på terrasse er 2 kvm.
- Utebod på veranda er ca. 1 kvm.
- Kjellerbod I er 2 kvm.
- Kjellerbod II er 1,5 kvm.

Videre kan borettslaget by på hyggelige uteområder, stor sykkelbod og felles verksted/hobbyrom som kan lånes av borettslaget.

Det er også mulighet for leie av ekstra bod og garasjeplass via borettslaget. Priser og kapasitet må undersøkes nærmere med styret av kjøper hvis det er ønskelig.

Standard
GANG
Leiligheten har et romslig og innbydende inngangsparti med god plass til oppbevaring av ytterjakker og sko. Stort garderobeskap som går i flukt med veggen, samt god plass til knagger og skoskap. Praktisk med inngang til de fleste rom fra yttergang. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappeoppgang utenfor leiligheten. Porttelefon montert på vegg.

STUE
Svært lys og hyggelig stue med herlig utsikt og gode lysforhold. Her har man god plass til stor sofagruppe, lenestol, vitrineskap, TV-benk m.m. Pent og slitesterkt laminatgulv og slette vegger gir rommet et moderne preg. Spotter er montert i tak. Dette gir godt med lys i hele det store rommet. Praktisk og sosialt med delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Store vindusflater og skyvedør ut til terrassen. Dette gjør at terrassen fungerer som en forlengelse av stuen om sommeren og gir hyggelig utsikt. Byggets høye plassering i terrenget gjør at man ikke har noe innsyn. Terrassen har meget gode solforhold med sol fra formiddagen til langt utpå kvelden om sommeren. Meget praktisk med utebod på terrassen, i tillegg har man to eksterne boder i kjeller og en utebod på balkongen.

KJØKKEN
Kjøkkenet ligger praktisk til ved stuen. En lettvegg med stor åpning skiller rommene. Naturlig plass til spisebord ved kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys. Kjøkkenet ble flyttet og pusset opp i 2022. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter med metallhåndtak, heltre benkeplater, stålkum med blandebatteri og integrert koketopp. Integrerte ovner og plass til frittstående kjøleskap, som følger med i salget. Integrert vinskap under kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med kullfilter.

HOVEDSOVEROM
Stort og fint hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Meget praktisk med direkte adkomst til hovedbad, samt utgang til balkong med morgensol. Her har man plass til utemøbler og oppbevaring i utebod. Parkett på gulv.

BAD I
Utrolig fint og moderne bad som ligger i tilknytning til hovedsoverommet som en en-suite. Rommet er utstyrt med blant annet badekar, toalett, servant og opplegg/plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Delikate fliser og pen innredning. Badet ble pusset opp i 2022 og holder en god standard. Veggmontert toalett med synlig drensspalte. Innmurt badekar med inspeksjonsluke. To servanter med underskap og blandebatteri.

Eier opplyser følgende og gjelder begge baderommene: "Rørlegger Harald Larsen AS; Begge bad totalrehabilitert. Alle gamle koberrør byttet ut til rør i rør. Nytt rørfordelerskap. Nye sluk, dusj, servanter etc. Elarbeider utført av boligeier som har elektriker fagbrev Gr.L, samt flere års erfaring innen faget. Derav lov til å utføre installasjon i egen bolig. Ny elinstallasjon lys, stikk og varmekabler med gulvføler. Flis og overflatebehandling ved egeninnsats. Rørlegger Harald Larsen AS: Nye sluk begge bad. Membran utført ved egeninnsats. Dokumentert i boligmappa. Gjestebad 2021 og hovedbad 2022."

TO SOVEROM
Videre har leiligheten to til soverom som begge er i god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Alle tre soverommene vender mot øst som gjør dem svale og behagelige om sommeren. Parkett på gulv.

BAD II
Pent, moderne og stilrent gjestebad med dusjhjørne, toalett og servantskap med blandebatteri. Gulvvarme og downlights i tak. Badet ble pusset opp i 2021. Veggmontert toalett med synlig drensspalte. Se tilstandsraporten for mer informasjon.

Selger har trukket frem noen punkter som de har satt ekstra pris på med denne leiligheten:
- Utsikt og solforhold
- Utallige turmuligheter og nærhet til variert kollektivtransport
- Rolig nabolag, naturnærhet og frisk luft
- Søndagsåpen nærbutikk
- Nærhet til Røa, Oslo og Sandvika
- Bading i Strømsdammen
- Rikelig og gratis parkering for gjester
- Praktisk leilighet med en-suite løsning
- Minimalt med innsyn.
- Godt med bodplass og stor felles sykkelbod
- Verksted/hobbyrom som kan lånes av borettslaget

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg. Mulig å sette opp lader til EL-bil her hvis man ønsker det.

Selger har leid en ekstra plass av borettslaget for 350,- kroner i måneden.

Modernisering og påkostninger
2020
- Oppusset gjestebad: Nytt røropplegg, sluk, dusj, el-installasjon. Varmekabel, membran, fliser etc.
- Nytt terrassegulv på terrassen med utgang fra stuen. Impregnert treverk som er lagt i 3 deler slik at hver del kan løftes for å rengjøre under.

2021
- Pusset opp soverom 3: Rettet gulv, lagt parkett, lektet ut yttervegg og etterisolert. Gipset vegger, sparklet og malt vegger og tak. Byttet alle kontakter, bryter etc. Utbedret el-installasjon.
- Malt og utbedret treverk på terrassen ved stuen, arbeid utført i regi av borettslaget.

2022
- Pusset opp soverom II (det i midten). Følgende ble gjort: Avrettet gulv, lagt parkett, lektet ut og etterisolert yttervegg, gipset vegger, sparklet og malt. Ny el-installasjon.
- Pusset opp hovedbad: Nytt vann fordelerskap, ny rør installasjon, nytt sluk, varmekabler, el-installasjon. Lagt fliser 80x80. Monternt vegghengt wc og badekar. Nedlektet gips i tak malt med våtromsmaling.
- Hovedsoverom og kjøkken byttet plass.
- Kjøkken pusset opp: Ny kjøkkeninnredning Ikea. Nytt frittstående kjøleskap/frys. Avrettet gulv sammenhengende med stue pg gang. Lagt laminat på gulv av typen "Berry Alloc". Sparklet og malte overflater. Nye rør-i-rør og avløp med durgo-ventil. Lekkasjestopp og komfyrvakt. Ny el-installasjon. Platetopp og komfyr var ny 2020. Oppvaskmaskin 2015 (flyttet fra tidligere kjøkken). Kombiovn 2023. Avtrekksvifte med kullfilter.
- Pusset opp stue/gang. Gulv avrettet og lagt nytt laminatgulv av typen "Berry Alloc", lagt sammenhengende med kjøkken og gang. Yttervegg mot terrasse lektet ut, isolert og gipset. Overflater inkl. tak sparklet og malt. Nytt el-anlegg. Satt opp strømskinner i tak.
- Hovedsoverom (tidligere kjøkken) ble pusset opp. Gulv på rommet ble avrettet og det ble lagt parkett.
- Yttervegg mot balkong lektet ut og isolert. Gipsplater. Overflater sparklet og malt. Ny el-installasjon.

Større vedlikehold og rehabilitering gjort i regi av borettslaget:
2024
- Ettersyn og utskiftning av brannsikringsutstyr alle boliger.
- Utbedring av elektriske anlegg.
- Oppgradering av lekeplassen.

2019
- Borettslaget har rehabilitert betongen i garasjeanlegget, malt og reparert terrassene på stue-siden samt etablert infrastruktur for lading av EL-bil.

2017 - 2018
- Nye vinduer er installert
- Ny brannsikre dører er montert
- Gavlvegger er revet og nye er etablert og veggene isolert
- Ventilasjonsvifter er byttet og de nye er byttet pga av feilmontering
- Utvidelse av bod-arealet er gjennomført
- Ny søppelhåndtering er etablert
- Oppgradering av sikringstavler Maling av fasaden
- Trappeoppganger ink. trapper samt drenering
- Rehabilitering av tak Bytte av stoppekraner

2015

- Utskifting av garasjeporter der gitterportene er blitt skiftet ut til elektriske porter med fjernkontroll.
- Skiftet ut endevegger på terrassene på vestsiden.
- Skiftet ut lysarmaturer i garasjen og ledninger til disse.

2014
- Kontroll og utskifting av røykvarslere.

2013
- Opprusting av varmtvannsbereder og røranlegg. Skiftet ut deler av gjerdet mot Grindbakken. Skiftet ut bord i rekkverk på balkongene.

2012
- Rens av ventilasjonsanlegg

2011
- Fellesarealet som ligger mellom Grindbakken 9-11 er oppjustert med ny beplantning.
- Seks nye inngangsdører til oppgangene er montert.
- To nye kjellerdører er montert.
- Alle nye dører har fått nye låssylindere. "Summer" (lyd) er montert på alle inngangsdører.
- Utbedring av problemer med at det kom varmt vann i kaldtvannskranene er gjennomført.

2010
- Alle trapper og gulv i alle oppganger er flislagt.
- Carporter er vasket og malt utvendig og innvendig.
- Søppelboder er vasket og malt utvendig og innvendig.
- Levegger på hovedterrassen er skrapt og malt.
- Betongsøyler på inngangssiden er skrapt og malt.

Dersom man ønsker innsyn før 2010, kan man se i dokumentet i salgsoppgaven som heter "Årsberetning", hvor info for tidligere år fremkommer.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? Svar: 24. august 2019.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Harald Larsen AS; Begge bad totalrehabilitert. Alle gamle koberrør byttet ut til rør i rør. Nytt rørfordelerskap. Nye sluk, dusj, servanter etc. El-arbeider utført av boligeier som har elektriker fagbrev Gr.L, samt flere års erfaring innen faget. Derav lov til å utføre installasjon i egen bolig. Ny el-installasjon lys, stikk og varmekabler med gulvføler. Flis og overflatebehandling ved egeninnsats

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Harald Larsen AS: Nye sluk begge bad. Membran utført ved egeninnsats. Dokumentert i boligmappa. Gjestebad 2021, hovedbad 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Harald Larsen AS. Full rehabilitering av rørinstallasjon begge bad. Dok. i boligmappa. Oppbygging dokumentert med bilder i boligmappa. Utført 2021 - 2022.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terasse mot sør: malt treverk i regi av borettslaget, 2021. Terasse mot sør: lagt nytt. terassegulv impregnert treverk, egeninnsats, 2020.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: ukjent med dette.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: Rehabilitert el-installasjon i hele leiligheten, 2020-2023. El-arbeider utført av boligeier som har elektriker fagbrev Gr.L, samt flere års erfaring innen faget. Derav lov til å utføre installasjon i egen bolig. Oppgradert og utvidet el-installasjon lys, stikk, etc alle rom. Komfyrvakt på kjøkken, ny innmat i sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Ja. Når ble kontrollen utført? El-sjekk ble utført 28.03.26. Resultat av el-sjekk er ok og fagmessig.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt opp infrastruktur for elbil ladere i garasjen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Harald Larsen AS: Nytt rørfordelerskap, nye rør i rør til alle vannposter i leiligheten, nye avløpsrør og sluk. Automatisk vannstopp ved lekkasje under kjøkkenbenk. 2020-2022

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet plass på kjøkken og soverom 1. Tidligere kott inngår nå som del i kjøkken.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? SVAR: Nei.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? SVAR: Nei.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? SVAR: Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: Alle rom i leiligheten pusset opp i tidsrommet 2020-2023. Elinstallasjon rehabilitert underveis. Gulv avrettet, alle overflater sparklet og malt, lagt nye gulv, nytt kjøkken.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? SVAR: Ja. Beskriv: Før vi startet oppussing av hovedbad var det sprekker i flisfuger og bom under noen av gulvflisene. Det var dårlig ventilasjon da avtrekket kun var overløp mot WC i naborommet. Det var også dårlig/manglende membran på store deler av gulvet. Forholdene er blitt utbedret under oppussingen i 2021-22.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Ikke relevant.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? SVAR: Ja. Beskriv: I utvendig bod på terasse mot Nord er det råte i nederste bord i bordkledning mot øst. Er varslet til borettslaget.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Det gamle el-anlegget er rehabilitert 2020-2023

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? SVAR: Ja. Beskriv: Det har vært skjeve gulv i leiligheten. Disse er avrettet under oppussingen mellom 2020-2022. Utenfor leiligheten i felles trappeoppgang er det sprekk i mur. Årsak vet jeg ikke, men har vært slik siden vi flyttet inn i 2019

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? SVAR: Ja. Beskriv: Under oppussing av det minste badet (som da var wc med servant) oppdaget vi i samråd med rørlegger at de gamle rørene var moden for utskifting. Vi bestemte oss da for å rehabilitere hele røranlegget i leiligheten. Etter at dette ble byttet har det ikke vært noen problemer.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. SVAR: Ja. Beskriv: Det ble oppdaget klesmøll i en av kjellerbodene for ca. 1 år siden, som ble bekjempet (Det ble ikke funnet noe i de 2 bodene tilhørende denne leiligheten)

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? SVAR: Ja. Beskriv: Oppvaskmaskin fungerer greit, men det kan høres en lyd under vasking som har vært der en stund. Uviss årsak.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? SVAR: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det skal være en tilstandsvurdering fra da vi kjøpte boligen i 2019. Megler for salget den gang var Nordvik avd. Bygdøy Allé.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019 Megler for salget den gang var Nordvik avd. Bygdøy Allé.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? SVAR: Ja. Beskriv: Har hørt snakk om en fremtidig betongrehabilitering av blokkenes fasade. Det er som jeg kjenner til ikke avklart når/om dette skal utføres.

Boligen selges med boligselgerforsikring
Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Anders Bryhn

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

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

- Terrasseleilighet i boligblokk fra 1984.
- Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den ble ombygget og oppusset i perioden 2021-2022 i regi av dagens eier.
- Gjennomgående planløsning med gode dagslysforhold. Det er lys inn fra tre sider da det er en en endeleilighet.
- Det er terrasse og veranda i henholdsvis hver sin ende av leiligheten med praktiske uteboder.
- Terrassene ved stue: Bygget med støpt dekke og støpt blomsterkasse. Drensrenne i gulvet under blomsterkassen. Terrassen er delvis overbygget. Utebod på én siden. Impregnert tregulv ansees ikke som en del

av terrassen da disse er frittliggende. Lagt nytt terassegul. impregnert treverk, egeninnsats, 2020.
- Verandadør med isolérglass datert 2017.
- Nyere brann- og lydsertifisert inngangsdør fra 2017 med i regi av borettslaget.
- Støpt etasjeskille.
- Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.
- Dørcalling.
- Internett.
- Felles brannvarslingsanlegg: Nei
- Lekkasjestopper: Ja, sensor under kjøkkenbenk og oppi plastkaret under oppvaskmaskinen.
- Komfyrvakt: Ja
- Sprinkleranlegg: Nei

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Terrasse: Originale konstruksjoner med generell elde og slitasje. Noe mose og avskalling på betong. Lavt rekkverk. Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over slitasje.
- Veranda: Originale konstruksjoner med generell elde og slitasje.
Lavt rekkverk. Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over slitasje.
- Ventilasjon på bad II: Det er ikke stor nok luftespalte under dørbladet. Tiltak: Lage en større luftespalte under dørbladet slik at rommet får tilstrekkelig med tilluft.
- Ventilasjon på kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Se hele tilstandsrapporten for mer informasjon. Interessenter bør alltid lese igjennom hele salgsoppgaven før bud inngis.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Frittstående kjøleskap/frys.
- Integrert i innredning vinskap.
- Kombiovn micro/stek.
- Stekovn.
- Oppvaskmaskin.
- Garderobeskap på alle soverom.

Dette medfølger ikke:
- Lampe over kjøkkenbord.
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Skrivebord på soverom III.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming av boligen.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energiattest med energimerke D er vedlagt salgsoppgaven.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Årlig strømforbruk: 6186 kWh.
Strømkostnad forrige år: 6278 kr (inkl. nettleie)
Norgespris-avtale: Ja.
Norgespris aktivert: 30.09.2025.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 013,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet varmtvann, internett (Telia),

vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer (inkludert trapper), felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), nedbetaling av fellesgjeld, forretningsfører m.m.

Fordelt slik:
Lån nr: 9820756682; IN lån 1 - Akonto renter: 1 239,64,-
Lån nr: 9820756682; IN lån 1 - Akonto avdrag: 579,55,-
Felleskostnader: 4 194,00,-

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 954 293,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 817 173,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telia er leverandør av TV og internett. Internett ca. 130 kr. minste løsning. Og TV pakke 52 poeng, ca. 369,- per måned. Opplysning gitt av styret på mail den 27.03.2026.

Borettslaget

Om borettslaget
- Svarttrostskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950444843, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Grindbakken 7-17. Gårds- og bruksnummer: 33 / 2170
- Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.
- OBOS er forretningsfører.
- Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1984 er på 4 192 m2.
- Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
- Borettslaget arbeider med en vedlikeholdsplan som vil tydeliggjøre hvilke tiltak som er nødvendig å gjennomføre de kommende årene.
- Hjemmeside: https://vibbo.no/svarttrostskogen.
- Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler kan bestilles av Hovseter Vaktmestersentral via styreleder. Skilt til ringeklokke bestilles hos
Data Call på telefon 67 58 99 00. Skilt til postkasse bestilles hos Mister Minit på Røa.
- Borettslaget har OBOS Nøkkel - digital nøkkel. For mer informasjon: https://www.obos.no/styre/obos-nokkel
- Klausuler: Borettslaget har to klausulerte leiligheter, henholdsvis leilighet 1004 og 1008. Oslo Kommune har forkjøpsrett.
- Heftelser/Merknader: Bestemmelse om rettigheter/plikter til fellesareal, trafostasjon/kiosk, garasje/parkering og adkomstrett. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen.

Spørsmål / svar fra styret den 27.03.2026:
* Er det planer om noen økning av fellesgjeld eller felleskostnader per nå?
- Siste stigning var fra 1/1 2026, informert til naboer.
- Vi tenker at det vil være en tilsvarende stigning på ca. 3,5 % til nest år også, men er ikke vedtatt.

* Hva står på planen av oppgraderinger og vedlikehold? Selger nevnte noe om balkonger – Hva er status/planen der?
- Det er som det står under. Borettslaget arbeider med en vedlikeholdsplan som vil tydeliggjøre hvilke tiltak som er nødvendig å gjennomføre de kommende årene. Vi skal ha befaringer nå snøen er borte, og det er takdekke, betong overflader og bytte av rådden trævirke. Vi ved per nå ikke om vi får gjort noe av dette i 2026.

* Ser dette står i meglerbrevet: Rehabilitering/Større vedlikehold: Borettslaget arbeider med en vedlikeholdsplan som vil tydeliggjøre hvilke tiltak som er nødvendig å gjennomføre de kommende årene. Er denne planen klar og kan sendes?
- Vi har ikke den plan klar, kun hatt en visuel befaring fra Selvaag.

* Hvem er leverandør av internett og TV? Og hva er inkludert? Det fremkommer ikke av megleropplysningene eller årsberetningen.
- Telia. Internett ca. 130 kr. minste løsning. Og TV pakke 52 point ca. 369 kr. måneden.

* Ved overføring av garasjeplass påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Det ligger ikke ved noe prisliste, hva er prisen for overførsel av garasjeplassen? Og holder det at vi kun sender en mail til forretningsfører ved salg av leilighet og garasjeplass?
- Det er bare en plass som høre til boligen i avlåst garasje. Ny eier kan søke om ekstra en p-plass i garasjen

ikke avlåst, om det er ledige plasser, dette er via venteliste. Mener prisen for eierskifte er 850 kr.

Styrets arbeid perioden 2024/2025:
- Håndtering av forsikringssaker med OBOS forsikring og IF
- Dialog og søknader til Oslo kommune BYM om felling av trær
- Gjennomført ettersyn av brannsikringsutstyr i alle leiligheter
- Utbedring av elektriske anlegg etter gjennomgang underlagt offentlig kontroll og tilsyn
- Bekjempelse av skjeggkre i nr. 17
- Bekjempet av møll i kjelleren Grindbakken 7-11
- Vurdert ny TV/internet- avtale og fått tilbud om ny bedre avtale
- Oppgradering av lekeplassen med gras og ny huske Service på elektriske porter i garasjen
- Vask av garasjeanlegget Utskiftning av lys i carport og flere oppganger
- Styret har hatt styremøter samt budsjett- og regnskapsmøte
- Arrangert og gjennomført to dugnader
- Arrangerte og gjennomført sommerfest
- Arrangert og gjennomført julegrantenning
- Arrangert og gjennomført årsmøte

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i borettslaget og det er sendt til Obos for forhåndsavklaring med meldefrist. Meldefrist er 20.04.2026. Forkjøpsrett må meldes til OBOS.

Styregodkjennelse
Styregodkjennelse er påkrevd. Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 312 826,-pr. 01.03.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207566829
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 10 826 403,00
Restsaldo denne seksjonen: 268 992,33 -->
Kapitalkostnader: 1 777,16
Innfrielsesdato: 30.12.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja
Borettslaget har inngått en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207782203
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 1 929 815,00
Restsaldo: 43 833,82 --> Kapitalkostnader: 274,02
Innfrielsesdato: 30.04.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 312 826,15,-, pr. dags dato.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Ny eier er nødt å regne med økonomiske forpliktelser i forbindelse med ovennevnte vedlikeholdsbehov i form av låneopptak og økt fellesgjeld/økte felleskostnader, selv om det pt. ikke er gjort noen vedtak på hva som skal utføres, når eller foreligger estimater på hva det vil koste.

Fellesformue
Kr 22 522,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 229 653,- for året 2024. Selger har ikke fått tilsendt årsregnskapet for 2025 da det ikke er klart enda per 31.03.2026.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad: Vår og høst. Man kan kjøpe seg fri, men det er generelt bra oppmøte her. Opplysning gitt av selger.

Se husordensregler og vedtekter for mer informasjon.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Se husordensreglene for mer informasjon.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 2430052

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 378 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Adkomst til boligen via små stikkveier. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Grindbakken 11 har en ettertraktet beliggenhet på Holmenkollens solside, i et veletablert og attraktivt boligområde. Her bor man i rolige og grønne omgivelser, med flott utsikt og særdeles gode solforhold. Beliggenheten kombinerer nærhet til marka og rekreasjonsmuligheter med enkel adkomst til sentrum via kollektivt. Området oppleves som luftig og fredelig, samtidig som det er en kort reisevei til byens fasiliteter.

Fra boligen er det kun ett minutts gange til nærmeste bussholdeplass ved Grindbakken, hvor busslinje 42, 42N og 45 stopper. For T-bane ligger Voksenlia og Skogen stasjon (linje 1) omtrent 15 minutters gange unna, som tar deg videre til Oslo sentrum på rundt 25 minutter. For daglige innkjøp ligger Rema 1000 Arnebråtveien kun få minutter unna, mens Kiwi på Bogstad og flere dagligvarebutikker finnes i kort radius. Et bredere utvalg av butikker, apotek, vinmonopol og servicetilbud finner man på Røa Senter (5 minutter med bil) og CC Vest.

Nabolaget er spesielt godt likt for sine rekreasjonsmuligheter - Grindbakken/Ilabakken scorer hele 99 av 100 poeng på nærhet til skog og mark. Nordmarka og Bogstad-området byr på et rikt tilbud av turmuligheter hele året, enten du foretrekker skiturer, sykkel eller fotturer. Det finnes også flere idrettsanlegg i nærheten, som Grindbakken skole med aktivitetshall og friidrett, samt Bogstad camping med balløkker. For innendørs trening finner du EVO Røa, Sats Røa og Hovseter Velvære innen få minutters kjøring. Med rolig trafikk, lite støy og et trygt nabolag er dette et område som passer perfekt for både aktive familier og de som ønsker fredelige omgivelser nær marka.

Selgers beskrivelse av naboer og nærområde: Rolige hyggelige naboer i ulike alder og livsfaser. Svarttrostskogen er et lite og veldrevet borettslag hvor det er lagt opp til felles dugnad vår og høst med bra deltakelse.

Høydepunkter med nærområdet:
- Flere fine lekeplasser.
- Barnevennlig.
- Barnehage og barneskole.
- Et eldorado for tur- og naturinteresserte sommer og vinter.
- Rolig nabolag.
- Godt med parkeringsmuligheter med og uten elbil-lader.
- Gangavstand eller bussforbindelse til søndagsåpen nærbutikk med godt utvalg av varer.
- Stort utvalg av butikker på Røa.
- Treningssenter på Røa.
- 2 min gange til 2 busser med hyppige avganger.
- Ca. 12 min gange til T-bane.
- Et aktivt idrettsmiljø i nærområdet med
- Flere idrettsklubber.
- Bogstad Strand og Strømsdammen for bading.
- Skøytebaner.
- Skiløyper og alpinbakker.
- Klatrepark på Tryvann.

Skoler og barnehager
Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Voksen
Grunnkrets: Grindbakken
Valgkrets: Grindbakken skole
Skolekrets: Grindbakken

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 25.10.84 som omhandler boligblokk.
Det foreligger ferdigattest datert 21.02.2018 som omhandler fasaderehabilitering, utskifting av enkelte balkongdører til skyvedører, samt to vinduer på gavlside nord for plan 2 i nr.7.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

Byggetegninger fra kommunen datert 10.05.1982 viser at det er foretatt bruksendringer i boligen. Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann og megler ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. følgende endringer er gjort: Opprinnelig var kjøkkenet der hovedsoverom er i dag. Dagens kjøkken er etablert der tidligere kott og soverom var. Opprinnelig var bad 2 bare et wc med servant. Her har selger bygget et nytt bad med dusj, toalett og servant. Inngang til dagens hovedsoverom er noe endret fra opprinnelig plantegning. En vegg mellom opprinnelig entré og stue er fjernet.

Omgjøring av kott til oppholdsrom er bruksendring som krever søknad til kommunen. Det foreligger følgelig ingen godkjennelse eller søknad hos Plan og bygg vedr. endringene. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle

attester kan fås ved henvendelse hos megler. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner:
S-2401
Vedtatt: 10.07.1979
Formål: Grense for bebyggelse, Turvei/skiløype
S-2545
Vedtatt: 14.04.1981
Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Offentlig bygning m.tilh.anlegg, Offentlig gang-/sykkelvei
24182
Vedtatt: 30.09.1982
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
V240780
Vedtatt: 24.07.1980
Formål: Grense for bebyggelse, Offentlig bygning m.tilh.anlegg
S-4067
Vedtatt: 14.04.2004
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
Regulering

Saksnummer: 201710678
Saken gjelder
Ankerveien 123. Utvide kapasitet i vannforsyningssystem.
Sakstypehttp://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710678

Jerpefaret 12 - oppføring av firemannsbolig, riving av eksisterende tomannsbolig, utenom sokkelen, oppføring av to garasjer
Saksnummer 202512075
Siste bevegelse. Siste dok. 13.01.2026
Se saken her:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512075

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

301/33/2170:
08.05.1981 - Dokumentnr: 11625 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1982 - Dokumentnr: 23337 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

15.06.1983 - Dokumentnr: 16946 - Best om garasje/parkering
22.08.1983 - Dokumentnr: 23610 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:32

28.08.1992 - Dokumentnr: 41119 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:32
Bestemmelse om garasje/parkering
Stedsevarig bruksrett til 12 parkeringsplasser

08.05.1981 - Dokumentnr: 11631 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:988

06.01.1994 - Dokumentnr: 864 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1993 - Dokumentnr: 18872 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:32
Bestemmelse om bruksrett
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.2002 - Dokumentnr: 55136 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:32
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Vann-og avløpsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye,

gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 400,-
Kostnad for utsatt betaling*** - KOSTNAD KAN FJERNES VED BETALING AV FAKTURA ETTER BUDAKSEPT kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Anbefaling kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, kostpris kr. 6 725,-
Foto - Pris kan variere noe basert på pakke og fotograf kr. 6 250,-
Info fra forretningsfører - Kostpris fra forretningsfører, pris avhenger av pakke og forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 050,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. april 2026

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Grindbakken 11

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	**5 min** 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	**5 min** 2.9 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	**5 min** 3 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	**7 min** 3.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	**8 min** 4.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	**9 min** 4.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	**13 min** 7.5 km

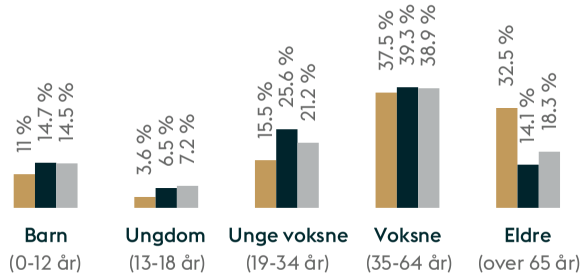
Offentlig transport

Grindbakken Linje 42, 42N, 45	**3 min** 0.2 km
Voksenlia Linje 1	**13 min** 1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	**15 min** 7.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 15 km
Oslo Gardermoen	**49 min**

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	**5 min** 0.4 km
Liabakken barnehage (1-5 år) 48 barn	**12 min** 1 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 70 barn	**19 min** 1.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grindbakken/Ilabakken	2 251	1 265
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Grindbakken skole	4 min
Bogstad camping balløkke	21 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	25 min
EVO Røa	5 min

«Nærhet til marka, god kommunikasjon. Hyggelige naboer. Koselig uteareal. Fantastisk utsikt. Stille. Rett og sett trivelig for både enslige og familier»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

TERRASSELEILIGHET I BOLIGBLOKK

Grindbakken 11, 0764 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2170

Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2272 **Eiendomsverdi ref nr:** BC1327

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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

AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn.
Org.nr. 987726172
Email: anders.bryhn@online.no
Mobiltlf.: +47 93 43 78 61
Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no
934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET

AB TAKSERING & EIENDOM AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Terrasseleilighet i boligblokk fra 1984. Sentralt beliggende på Holmenkollens vestside ovenfor Bogstad området i veletablert boligområde bestående av både terrasseleiligheter og villabebyggelse. Måltrostveien er like bortenfor.
Det er få minutters kjøring til Bogstad med bl.a. nærbutikk og bensinstasjon. Det er gangavstand til Voksenlia t-banestasjon. Det er busslinje i Arnulf Øverlands vei.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den ble ombygget og oppusset i perioden 2021-2022 i regi av dagens eier. Gjennomgående planløsning med gode dagslysforhold. Det er lys inn fra tre sider da det er en en endeleilighet. Det er terrasse og veranda i henholdsvis hver sin ende av leiligheten med praktiske uteboder.

Adkomst til felles trappegang via felles, åpen gårdsplass og via felles kjellerinngang med bl.a. sykkelparkering og garasje.

Flott utsikt mot vest og syd til deler av indre Oslofjord, store deler av Nordmarka, Bærumsmarka, Bogstadvannet, Østernvann og deler av byen og Bærum.

Det disponeres 2 kjellerboder.
Det disponeres 1 åpen garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 013,19,-

Pent opparbeidet gårdsrom med asfaltert adkomst til bygget.

Parkering for øvrig i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Voksen
Grunnkrets: Grindbakken
Valgkrets: Grindbakken skole
Skolekrets: Grindbakken

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget.
En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

TERRASSELEILIGHET I BOLIGBLOKK

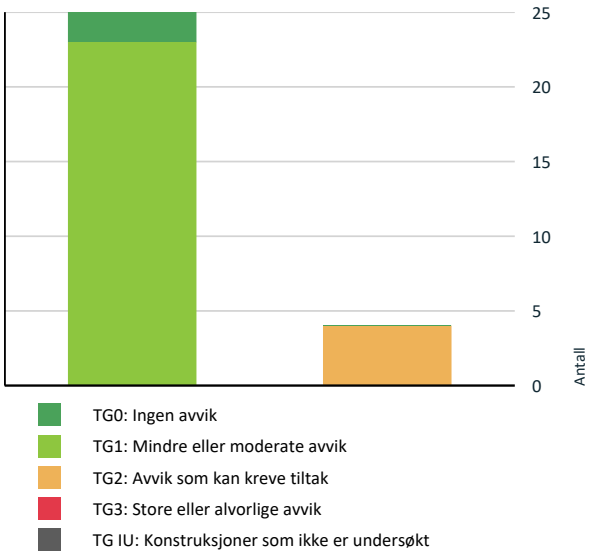
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til 2,38m i stue og kjøkken. AVVIK
For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

TERRASSELEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Veranda	Gå til side
Våtrom > 2.etasje, leilighet > Baderom 2 (mot entré) > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

TERRASSELEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1984

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: 25.04.1983
Tatt i bruk dato: 06.01.1984
Kilde: Kartverket

Tilstandsrapport

Vedlikehold
Større vedlikehold og rehabilitering
2024 – 2024 Diverse vedlikehold Ettersyn og utskiftning av
brannsikringsutstyr alle boliger.
Utbedring av elektriske anlegg.
Oppgradering av lekeplassen.

2019 - 2019 Diverse rehabilitering Borettslaget har rehabilitert betongen i
garasjeanlegget, malt og reparert
terrassene på stue-siden samt etablert
infrastruktur for lading av EL-bil.

2017 - 2018 Diverse vedlikehold Nye vinduer er installert
Ny brannsikre dører er montert
Gavlvegger er revet og nye er
etablert og veggene isolert
Ventilasjonsvifter er byttet og de
nye er byttet pga av feilmontering
Utvidelse av bod-arealet er gjennomført
Ny søppelhåndtering er etablert
Oppgradering av sikringstavler
Maling av fasaden
Trappeoppganger ink. trapper samt
drenering
Rehabilitering av tak
Bytte av stoppekraner

2015 - 2015 Diverse rehabilitering Utskifting av garasjeporter der
gitterportene er blitt skiftet ut til elektriske
porter
med fjernkontroll.
Skiftet ut endevegger på terrassene på
vestsiden.

2014 - 2014 Diverse rehabilitering Kontroll og utskifting av røykvarslere.
2013 - 2013 Diverse rehabilitering Opprusting av varmtvannsbereder og
røranlegg.
Skiftet ut deler av gjerdet mot
Grindbakken.
Skiftet ut bord i rekkverk på balkongene.

Se Årsrapport for utfyllende liste, hele listen er ikke gjengitt her.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolérglass i treramme datert 2017.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



Vindustype



Vindustype



Luftespalte over vinduer.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Terrassedør med isolérglass datert 2017.

Årstall: 2017



Terrassedør



Dato

TG 1 Verandadør

Beskrivelse

Verandadør med isolérglass datert 2017.

MERK: Det ser ut som det mangler et utvendig beslag under dørterskelen. Anbefales å montere mht. mulig kuldebro.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport



Verandadør



Manglende beslag nederst på verandadøren utvendig.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Nyere brann- og lydsertifisert inngangsdør med i regi av borettslaget.

Årstall: 2017



Inngangsdør



Dørtype EI30 og 35dB.



Inngangsdør

TG 2 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse med adkomst fra stuen.
Bygget med støpt dekke og støpt blomsterkasse. Drensrenne i gulvet under blomsterkassen. Terrassen er delvis overbygget. Utebod på én siden.
Impregnert tregulv ansees ikke som en del av terrassen da disse er frittliggende.

Lagt nytt terassegulv impregnert treverk, egeninnsats, 2020.

Rekkverk høyde: Under 100 cm

Markisen fungerer men kan trenge litt manuell hjelp av og til.

Tilstandsrapport

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Originale konstruksjoner med generell elde og slitasje. Noe mose og avskalling på betong.
Lavt rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over slitasje.



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

TG 2 Veranda

Beskrivelse

Veranda med adkomst fra hovedsoverom (tidligere kjøkken).
Bygget med støpt dekke og rekkverk i treverk.
Ved nedbør er det avrenning til over kanten.

Rekkverk høyde: 90 cm
Det er under 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Originale konstruksjoner med generell elde og slitasje.
Lavt rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over slitasje.

Tilstandsrapport



Veranda



Veranda



Praktisk utebod.



Rekkverkshøyde

TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

Beskrivelse

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består av: Parkett og laminat fra 2021/2022. Fliser på baderom.
Veggflater består av: Malte plater. Malt betong. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malt betong. Malte plater.

Litt knirk på ett soverom.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

TG 1 Etasjeskille

Beskrivelse

Støpt etasjeskille. Lite trinn (noen få centimeter) opp til ett soverom.
Etasjeskille ble avrettet med flytende avretningsmasse i regi av dagens eier.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 5 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:

Tilstandsrapport

Størst avvik: 12 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte trapper i fellesgang.



Felles trappegang.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Én ny innerdør og resten eldre. Nyer håndtak på eldre innerdører.

Tilstandsrapport



Innerdør



Innerdør



Innerdør

VÅTROM

2.ETASJE, LEILIGHET > HOVEDBADEROM 1

Generell

Beskrivelse

Baderomsarbeidene er opplyst utført ved egeninnsats. Det er fremvist digitale bilder av utførelsen underveis i prosessen.

Eier opplyser å være elektriker og har utført elektroarbeider ved egeninnsats.

Vær klar over at baderomsarbeidene er ikke vurdert utover det som er synlig da det ikke er gjort inngrep i baderomskonstruksjonen. Dvs. bakenforliggende konstruksjoner er ikke vurdert da det er skjult/lukket. Risiko for skjulte feil eller feil utførelse kan derfor ikke utelukkes.

Rørlegger opplyses å ha utført rørarbeidene. Dokumentasjon er fremvist.

Eier opplyser følgende og gjelder begge baderommene:
"Rørlegger Harald Larsen AS; Begge bad totalrehabilitert. Alle gamle koberrør byttet ut til rør i rør. Nytt rørfordelerskap. Nye sluk, dusj, servanter etc. El-arbeider utført av boligeier som har elektriker fagbrev Gr.L, samt flere års erfaring innen faget. Derav lov til å utføre installasjon i egen bolig. Ny el-installasjon lys, stikk og varmekabler med
gulvføler. Flis og overflatebehandling ved egeninnsats".

"Rørlegger Harald Larsen AS: Nye sluk begge bad. Membran utført ved egeninnsats. Dokumentert i boligmappa. Gjestebad 2021, hovedbad 2022."

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



Hovedbaderom



Hovedbaderom

2.ETASJE, LEILIGHET > HOVEDBADEROM 1

TG 1 Overflater vegger og himling

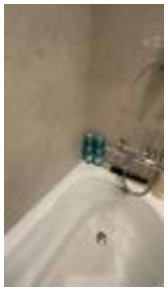
Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2022



Dusjhjørne



Badekar



Himling

2.ETASJE, LEILIGHET > HOVEDBADEROM 1

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 28 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser. I tillegg er smøremembranen lagt oppover på dørterskelen som gir en ekstra høyde mht. fallforhold.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Tilstandsrapport

Membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er med digitalt bilde.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall ≥ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2022



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.

2.ETASJE, LEILIGHET > HOVEDBADEROM 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Smøremembran, det er fremvist digitale bilder av utført smøremembran.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



Sluk dels under badekar.



Overgang ved dørterskel.

2.ETASJE, LEILIGHET > HOVEDBADEROM 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett med synlig drensspalte. Innmurt badekar med inspeksjonsluke. To servanter med underskap og blandebatteri.

Årstall: 2022

2.ETASJE, LEILIGHET > HOVEDBADEROM 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet bygningens felles mekaniske avtrekksventilasjon. Det er luftespalte under dørbladet.

Årstall: 2022



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.



Avtrekksventil



Luftespalte under dørbladet.

2.ETASJE, LEILIGHET > HOVEDBADEROM 1

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt nederst på vegg i stue mot baderommet uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM 2 (MOT ENTRÉ)

Generell

Beskrivelse

Baderomsarbeidene er opplyst utført ved egeninnsats. Det er fremvist digitale bilder av utførelsen underveis i prosessen.

Eier opplyser å være elektriker og har utført elektroarbeider ved egeninnsats.

Vær klar over at baderomsarbeidene er ikke vurdert utover det som er synlig da det ikke er gjort inngrep i baderomskonstruksjonen. Dvs. bakenforliggende konstruksjoner er ikke vurdert da det er skjult/lukket. Risiko for skjulte feil eller feil utførelse kan derfor ikke utelukkes.

Rørlegger opplyses å ha utført rørarbeidene. Dokumentasjon er fremvist.

Eier opplyser følgende og gjelder begge baderommene:
"Rørlegger Harald Larsen AS; Begge bad totalrehabilitert. Alle gamle koberrør byttet ut til rør i rør. Nytt rørfordelerskap. Nye sluk, dusj, servanter etc. El-arbeider utført av boligeier som har elektriker fagbrev Gr.L, samt flere års erfaring innen faget. Derav lov til å utføre installasjon i egen bolig. Ny el-installasjon lys, stikk og varmekabler med
gulvføler. Flis og overflatebehandling ved egeninnsats".

"Rørlegger Harald Larsen AS: Nye sluk begge bad. Membran utført ved egeninnsats. Dokumentert i boligmappa. Gjestebad 2021, hovedbad 2022."

Årstall: 2021

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM 2 (MOT ENTRÉ)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport



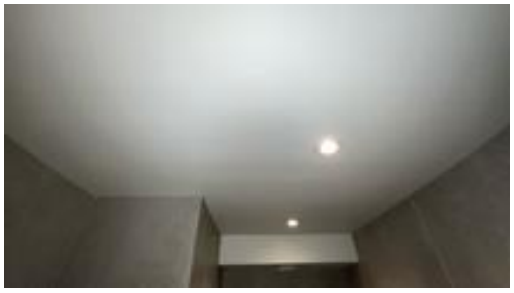
Dusjhjørne



Dusjhjørne



Veggflate i dusj.



Himling

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM 2 (MOT ENTRÉ)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 27 mm, tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet målt mellom dørterskel og sluk.

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

Årstall: 2021

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM 2 (MOT ENTRÉ)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Type sluk: Slukrenne med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Smøremembran

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Tilstandsrapport

Årstall: 2021



Sukrenne i dusj.



Overgang ved dørterskel.

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM 2 (MOT ENTRÉ)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert toalett med synlig drensspalte. Dushjørne med dusjarmatur. Servantskap med blandebatteri.

Årstall: 2021



Utstyr



Synlig drensspalte under toalettet.



Dusjarmatur

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM 2 (MOT ENTRÉ)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet tilknyttet bygningens felles mekaniske avtrekksventilasjon.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke stor nok luftespalte under dørblet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lage en større luftespalte under dørbladet slik at rommet får tilstrekkelig med tilluft.



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.



Avtrekksventil



For liten luftespalte.

2.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM 2 (MOT ENTRÉ)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktsøk med piggelektrode innenfor inspeksjonsluke på soverommet mot baderommet uten å påvise unormale forhold der. Det er gitt TG0 grunnet ikke registrert fuktskader der hulltaking er foretatt ihht. NS 3600.



Fuktsøk foretatt innenfor inspeksjonsluke.

KJØKKEN

2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning består av glatte fronter med metallhåndtak, heltre benkeplater, stålkum med blandebatteri og integrert koketopp. Integrerte ovner og plass til frittstående kjøleskap. Integrert vinskap under kjøkkenbenk.

Årstall: 2022



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

2.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Kjøkkenventilator

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Alt av rør utskiftet i 2021 og 2022. Dokumentasjon kan fremvises.

Fordelerskap: I vegg på hovedbaderommet. Evt. lekkasjevann fra fordelerskap blir ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Hovedstoppekran for boligen: Inni fordelerskapet, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: På kjøkken

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2021



Røropplegg på kjøkken. Lekkasjesensorledning opplyses å ligge under underskap på kjøkken.



Fordelerskap



Avrenningsspalte nederst på vegg på baderommet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er originalt hovedavløpsrør (TG2 pga. alder) i bygningen. Ikke synlig pga. skjult i konstruksjoner.
Det er lagt opp nyere avløpsrør fra sanitærutstyr og kjøkken frem til originalt avløpsrør. Utført av rørlegger, gis TG1 pga. alder.

Tilstandsrapport



Nyere (2021) avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter over vinduer.



Luftespalte over vinduer.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Varmekabler fra baderommenes byggeår. Det er lagt to sløyfer på hovedbaderommet for sikkerhets skyld dersom én blir defekt.

Årstall: 2021

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 1 Alarm- og signalanlegg

Beskrivelse

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Nei
Lekkasjestopper: Ja, sensor under kjøkkenbenk og oppi plastkaret under oppvaskmaskinen.
Komfyrvakt: Ja
Sprinkleranlegg: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Tilstandsrapport

Kilde: https://www.dsb.no

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Årstall: 2021



Komfyrvakt



Lekkasjestopper (blå magnetventil)

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

Eier opplyser å være sertifisert elektriker og har utført samtlige elektroarbeider i leiligheten.
Det opplyses: "Rehabilitert el-installasjon i hele leiligheten ved egeninnsats, 2020-2023. El-arbeider utført av boligeier som har elektriker fagbrev Gr.L, samt flere års erfaring innen faget. Derav lov til å utføre installasjon i egen bolig. Oppgradert og utvidet el-installasjon lys, stikk, etc alle rom. Komfyrvakt på kjøkken, ny innmat i sikringskap.

El-kontroll er utført av Haltuff Elektro AS, dokumentasjon er datert 28.03.2026. Konklusjon: "RESULTATET AV EL SJEKK ER OK OG FAGMESSIG."

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgang.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Fra byggeåret
-Hovedsikring: 32 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei



El.skap



Kursanvisning

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Radonkartet viser aktsomhetsgrad for radon som "moderat til lav" for denne bygningen. Det er ikke gjort radonmåling i regi av dagens eier.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er under 100cm på terrasse og veranda.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vær klar over lave rekkverk mht. sikkerhet.

Tilstandsrapport



Kart over radon aktsomhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

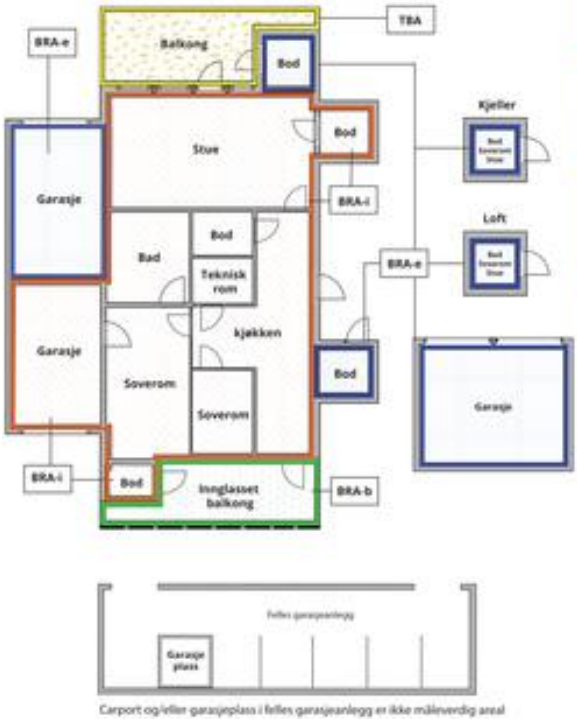
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

TERRASSELEILIGHET I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje, leilighet	89			89	20
Kjellerbod 1		2		2	
Kjellerbod 2		2		2	
Utebod på veranda		1		1	
Utebod på terrasse		2		2	
SUM	**89**	**7**			**20**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.etasje, leilighet	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, hovedbaderom 1, baderom 2 (mot entré), stue, kjøkken		
Kjellerbod 1		Kjellerbod 1	
Kjellerbod 2		Kjellerbod 2	
Utebod på veranda		Utebod på veranda	
Utebod på terrasse		Utebod på terrasse	

Kommentar

Terrasse er målt til 12m2 (TBA).
Veranda er avrundet opp til nærmeste hele tall 8m2 (TBA).
SUM TERRASSE + VERANDA = 12 + 8 = 20m2 (TBA) SOM VISES I AREALFELTET.

Utebod på terrasse er 2m2 (BRA-e).
Utebod på veranda er avrundet ned til nærmeste hele tall 1m2 (BRA-e).

Kjellerbod 1 er 2m2 (BRA-e).
Kjellerbod 2 er 1,5m2 som avrundes opp til nærmeste hele tall 2m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.
Leiligheten er oppmålt til 89,43m2 BRA-i ved 3D-skanning.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til 2,38m i stue og kjøkken. AVVIK
For romhøyde i boenheter gjelder følgende:
a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.
Produksjonsunderlaget må vise at kravet til høyde er oppfylt, målt mellom undergulv og himling. TEK17.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Ikke utover at det er avvik mellom opprinnelig ark.tegning og dagens planløsning.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Anders Jørgen Bryhn	Takstingeniør
	John Mikael Nordli ga opplysninger og viste leiligheten.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2170		0	4378.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grindbakken 11

Hjemmelshaver
Mari Tørset Nordli og John Mikael Nordli

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
2007/Svarttrostskogen Borettslag	950444843	2007	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Mari Tørset Nordli og John Mikael Nordli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
31	213 200	22 522	*31.12.2025*	314 822	*31.12.2025*

Kommentar
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 312 826,15,-, pr. dags dato.

Årsregnskap

Regnskapsår	2025		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke tilgjengelig

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles hovedinngang inn fra åpen, felles gårdsplass. Det er også adkomst via felles dør til felles kjeller og videre til fellesgangen.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2401
Vedtatt: 10.07.1979
Formål: Grense for bebyggelse, Turvei/skiløype
S-2545
Vedtatt: 14.04.1981
Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Offentlig bygning m.tilh.anlegg, Offentlig gang-/sykkelvei
24182
Vedtatt: 30.09.1982
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
V240780
Vedtatt: 24.07.1980
Formål: Grense for bebyggelse, Offentlig bygning m.tilh.anlegg
S-4067
Vedtatt: 14.04.2004
Formål: Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Skrånende tomt. Frittliggende bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	2430052			

Kommentar
Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Forutsetninger

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mari Tørset Nordli	9578-5997-4-1438677	2026-04-08 18:28:09
John Mikael Nordli	9578-5994-4-489995	2026-04-08 18:26:18

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
8. apr. 2026

Oppdragsnummer
29-0068/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grindbakken 11, 0764 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Mari Tørset Nordli, John M. Nordli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2430052
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Harald Larsen AS; Begge bad totalrehabilitert. Alle gamle koberrør byttet ut til rør i rør. Nytt rørfordelerskap. Nye sluk, dusj, servanter etc. El-arbeider utført av boligeier som har elektriker fagbrev Gr.L, samt flere års erfaring innen faget. Derav lov til å utføre installasjon i egen bolig. Ny el-installasjon lys, stikk og varmekabler med gulvføler. Flis og overflatebehandling ved egeninnsats

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Harald Larsen AS: Nye sluk begge bad. Membran utført ved egeninnsats. Dokumentert i boligmappa. Gjestebad 2021, hovedbad 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Harald Larsen AS. Full rehabilitering av rørinstallasjon begge bad. Dok. i boligmappa. Oppbygging dokumentert med bilder i boligmappa. Utført 2021 - 2022

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terasse mot sør: malt treverk i regi av borettslaget, 2021. Terasse mot sør: lagt nytt terassegulv impregnert treverk, egeninnsats, 2020.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: ukjent med dette

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: Rehabilitert el-installasjon i hele leiligheten, 2020-2023. El-arbeider utført av boligeier som har elektriker fagbrev Gr.L, samt flere års erfaring innen faget. Derav lov til å utføre installasjon i egen bolig. Oppgradert og utvidet el-installasjon lys, stikk, etc alle rom. Komfyrvakt på kjøkken, ny innmat i sikringskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-sjekk ble utført 28.03.26. Resultat av el-sjekk er ok og fagmessig.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt opp infrastruktur for elbil ladere i garasjen

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Harald Larsen AS: Nytt rørfordelerskap, nye rør i rør til alle vannposter i leiligheten, nye avløpsrør og sluk. Automatisk vannstopp ved lekkasje under kjøkkenbenk. 2020-2022

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet plass på kjøkken og soverom 1. Tidligere kott inngår nå som del i kjøkken.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats: Alle rom i leiligheten pusset opp i tidsrommet 2020-2023. El-installasjon rehabilitert underveis. Gulv avrettet, alle overflater sparklet og malt, lagt nye gulv, nytt kjøkken.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Før vi startet oppussing av hovedbad var det sprekker i flisfuger og bom under noen av gulvflisene. Det var dårlig ventilasjon da avtrekket kun var overløp mot WC i naborommet. Det var også dårlig/manglende membran på store deler av gulvet. Forholdene er blitt utbedret under oppussingen i 2021-22.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: I utvendig bod på terasse mot Nord er det råte i nederste bord i bordkledning mot øst. Er varslet til borettslaget.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Det gamle el-anlegget er rehabilitert 2020-2023

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det har vært skjeve gulv i leiligheten. Disse er avrettet under oppussingen mellom 2020-2022. Utenfor leiligheten i felles trappeoppgang er det sprekk i mur. Årsak vet jeg ikke, men har vært slik siden vi flyttet inn i 2019

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Under oppussing av det minste badet (som da var wc med servant) oppdaget vi i samråd med rørlegger at de gamle rørene var moden for utskifting. Vi bestemte oss da for å rehabilitere hele røranlegget i leiligheten. Etter at dette ble byttet har det ikke vært noen problemer.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget klesmøll i en av kjellerbodene for ca 1 år siden, som ble bekjempet (Det ble ikke funnet noe i de 2 bodene tilhørende denne leiligheten)

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Oppvaskmaskin fungerer greit, men det kan høres en lyd under vasking som har vært der en stund. Uviss årsak

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det skal være en tilstandsvurdering fra da vi kjøpte boligen i 2019. Megler for salget den gang var Nordvik avd. Bygdøy Allé. Ny tilstandsrapport er laget i fbm salg, datert 18/3-26

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal (89,4 kvm) er oppgitt i tilstandsrapport datert 18.03.26.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Har hørt snakk om en fremtidig betongrehabilitering av blokkenes fasade. Det er som jeg kjenner til ikke avklart når/om dette skal utføres.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0068/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
John Mikael Nordli	**2026-04-08**	**Mari Tørset Nordli**	**2026-04-08**

Identifikasjon

John Mikael Nordli

Identifikasjon

Mari Tørset Nordli

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0068/26 . Vår ref.: 0515-1-2007 Dato: 11.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Svarttrostskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	950444843
Andelseier:	Nordli, Mari Tørset
Medeier:	Nordli, John Mikael
Leilighetsnummer:	2007
Adresse:	Grindbakken 11, 0764 OSLO
Andelsnummer:	31
Gnr.	33
Bnr.	2170

Borettsinnskudd: Kr. 213 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 2430052.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det fremkommer et tilleggsbeløp for lån samt parkering og EL-bil for et gitt antall andelseiere. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Rehabilitering/Større vedlikehold: Borettslaget arbeider med en vedlikeholdsplan som vil tydeliggjøre hvilke tiltak som er nødvendig å gjennomføre de kommende årene. Garasje medfølger leiligheten: Ja. Leilighetene har enten car port eller garasje. Ved overføring av garasjeplass påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste. Det er etablert infrastruktur i både garasjeanlegget og carportene for lading av elbiler. Parkering medfølger leiligheten: Nei, men borettslaget har noen få plasser til utleie. Ta kontakt med styret ved forespørsel. Bod medfølger leiligheten: Ja. Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Ikke aktuelt. Hjemmeside: https://vibbo.no/svarttrostskogen Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler kan bestilles av Hovseter Vaktmestersentral via styreleder. Skilt til ringeklokke bestilles hos Data Call på telefon 67 58 99 00. Skilt til postkasse bestilles hos Mister Minit på Røa. Borettslaget har OBOS Nøkkel - digital nøkkel. For mer informasjon: https://www.obos.no/styre/obos-nokkel Klausuler: Borettslaget har to klausulerte leiligheter, henholdsvis leilighet 1004 og 1008. Oslo Kommune har forkjøpsrett. Heftelser/Merknader: Bestemmelse om rettigheter/plikter til fellesareal, trafostasjon/kiosk, garasje/parkering og adkomstrett. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Borettslaget har inngått en avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207566829
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	10 826 403,00
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207782203
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	1 929 815,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 013,19,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820756682; IN lån 1 - Akonto renter	1 239,64	
Lån nr: 9820756682; IN lån 1 - Akonto avdrag	579,55	
Felleskostnader	4 194,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	528,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 942,-
Annen formue:	22 522,-
Gjeld:	314 822,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207566829
Restsaldo:	268 992,33
Kapitalkostnader:	1 777,16
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207782203
Restsaldo:	43 833,82
Kapitalkostnader:	274,02
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 312 826,15,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon: 23 16 51 04.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Claus Hedeager Pedersen, e-post: svarttrostskogen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950444843
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. november kl. 09:00 til 10. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Claus Hedeager Pedersen foreslås valgt som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ine Nese og Elisabeth Larsen Turmo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Claus Hedeager Pedersen /s/	Ine Nese /s/	Elisaberth Larsen Turmo /s/

Husordensregler for Svarttrostskogen Borettslag.

Vedtatt på generalforsamlingen 13. juni 1986 med endring 2. mai 2006, med endring vedtatt på generalforsamling 10. mai 2010 og med siste endring vedtatt på ordinær generalforsamling 22. mai 2014.

INNLEDNING
Svarttrostskogen Borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av husleieinntektene.

Husordenensreglene inngår som en del av andelseier avtalen. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leieavtale og kan føre til oppsigelse.

Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud. Vær oppmerksom på at reglene skal sikre deg selv orden, ro og hygge i hjemmet og på borettslagets område.

Beboere henstilles om å følge de veiledninger og instrukser som måtte komme fra styret.

1. BRUK AV LEILIGHETEN
Leiligheten må ikke brukes slik at man sjenerer andre leieboere.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 og på søn- og helligdager.

Sang-/musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av de tilstøtende naboer.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som medfører noe mer uro enn vanlig.

Støyende banking, boring, musikkøvelser o.l. skal ikke utføres etter kl. 21.00 på vanlige hverdager. På lørdager ikke etter kl. 17.00. På søn- og helligdager er slik støy selvsagt ikke tillatt.

Det er tillatt å montere gasspeis i leilighetene. Det forutsettes at montering skjer av autorisert montør og at gjeldende forskrifter følges.

2. BRUK AV TERRASSE/VERANDA
Terrasser og verandaer må bare brukes på en slik måte at det ikke sjenerer naboene.

Trekullgrill eller annen form for åpen varme er ikke tillatt.

Elektrisk grill tillates, men vis omtanke for naboer, da matlukt/-os kan virke

sjenerende.

Risting eller banking av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foretas på terrasse/veranda.

Opphenging av tøy til tørk på veranda må ikke foretas høyere enn overkant av rekkverk/blomsterkasse, da det ellers vil virke sjenerende for omgivelsene.

Dyr skal ikke oppholde seg på terasse/veranda alene.

Renner og drensrør må holdes rene for å hindre overvann i å renne ned til nabo.

OBS: Spyling av terrasse er til sjenanse for naboene.

3. OPPGANGER OG FELLESROM
Hovedinngangsdørene, dører til kjellere boder og garasjer skal holdes låst.

Lek og unødig opphold i trapperom er ikke tillatt.

Ski, kjelker, sykler, regntøy etc. skal ikke hensettes i felles trapperom eller ved inngangsdører.
Det skal ikke hensettes skrot eller utstyr i kjellerbodgangene.

Det er strengt forbudt å parkere, oppbevare motorsykler, mopeder, scootere e.l. i kjellerrom/boder. Eksplosiver, bensin og andre brannfarlige produkter skal ikke lagres i innendørs boder etc. Husk at brannforskriftene skal følges.

4. PARKERING OG BRUK AV MOTORISERT KJØRETØY
All parkering på borettslagets eiendom utenom oppmerkede plasser er forbudt og kan medføre borttauing uten videre forvarsel. Alle beboere som disponerer biler, plikter å benytte garasjeplassen.
Benyttes håndverkere engasjert til oppussing etc. i egen leilighet skal andelseier påse at disse ikke parkerer på gangveien foran husene.
Disponerer en husstand flere biler, må det, såfremt det finnes, leies ekstra garasje, slik at alle biler som tilhører beboerne har garasjesplass.

Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjen. Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde sin plass ryddig og fri for avfall m.v. Jfr. brannforskrifter.

Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkeringen av andre enn beboernes gjester.

Det er forbudt å starte, ruse eller kjøre motorsykkel, scooter eller moped på borettslagets gangvei.

5. RENHOLD
Trappevask ivaretas av innleid rengjøringsbyrå.

6. AVFALL
Renholdsverkets bestemmelser krever at alt husholdningsavfall skal legges

innpakket i beholdere i søppelrommene. Spesialavfall bringes til avfallsdeponi.
Det finnes resirkuleringsbeholdere for papir, en ved nr. 9 og to ved nr 17, og for glass og metall ved Grindbakken 1.
Kjemisk avfall tas imot på Statoilstasjonen på Bogstad.

7. VEDLIKEHOLD
Hver andelseiers vedlikeholdsplikt, samt borettsalgets plikt og ansvar er beskrevet i borettslagsloven av 15. august 2005.

8. VVS-ANLEGG
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser i ledningsnettet.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet. Sluk ag bad må renses regelmessig.

Tilkopling av mekanisk avtrekk i kjøkken eller bad er ikke tillatt. På kjøkken må det brukes vifte med kullfilter og resirkulering eller lignende.

9. DYREHOLD
Beboere som holder dyr har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette innebærer bl.a. at dyr ikke skal oppholde seg i fellesarealer og at man sørger for at dyret ikke støter.

Det er båndtvang på borettslagets område.

10. UTOMHUSANLEGG
Beboerne oppfordres til å ta del i tilsyn og vedlikehold av gangvei og hageanlegg på eiendommen, til vern og utvikling av grøntanlegg. Dette inkluderer dugnader, og de som ellers fysisk kan delta, men ikke gjør dette, kan pålegges en avgift som vil tilfalle borettslaget til å dekke utgifter til vedlikehold av uteanlegg.

Fotball og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets område.
All mating av fugler på terrasser/fra leilighetene er ikke tillatt da dette kan medføre utøy og tilgrising av området og bygninger.

Beplantning ved gangveier og utganger skal holdes 1 meter høye, av hensyn til barnas sikkerhet ved bilkjøring.

11. FORSIKRING
Borettsalget dekker kun egenandelen ved forsikringsskader hvis årsaken skyldes rørbrudd/vannskade i skjult røropplegg i gulv og vegg. Andre skader vil bli vurdert i hvert tilfelle.
Styret varsles ved skader hvor det kan bli en forsikringssak.

12. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE
Forslag til endring av husordensreglene må sendes styret skriftlig.
Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med absolutt

flertall, dvs. over 50 % i avgjørende stemmerunde.

10.GENERELT
Saker som ønskes tatt opp i styret skal meddeles skriftlig.

Vedtekter

For Svarttrostskogen Borettslag org nr 950444843 vedtatt på ordinær generalforsamling den 25.04.2013. Endret ved ordinær generalforsamling 09.05.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Svarttrostskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 5 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Andel nr 1004 og 1008 kan likevel bare overdras til person som selv er, eller som har i sin husstand person som er så bevegelseshemmet at vedkommende har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede. Dette vilkår gjelder ikke der andel blir overført til øvrige husstandsmedlemmer i forbindelse med den bevegelseshemmedes død.

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(6) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

(3) Dersom andel til en spesialleilighet, leilighet nr 1004 og 1008, skifter eier, har Oslo Kommune forkjøpsrett foran andelseierne i borettslaget og andelseierne i boligbyggelaget. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som selv er, eller som har i sin husstand person som er så bevegelseshemmet at vedkommende har behov for leilighet som er spesialinnredet.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, for eksempel fordi brukeren av leilighet 1004 og 1008 ikke er bevegelseshemmet, jf punkt 2-2 (2).

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 Pålegg om salg
(1) 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med minst en og høyst tre varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, 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 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2025 for SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950444843
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mai kl. 10:00 til 27. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Ine Nese og Marte Nesje

> **Forslag til vedtak:**
> Ine Nese og Marte Nesje
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder

> **Forslag til vedtak:**
> Clauss Hedeager Pedersen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000. Økning på 20.000 da vi ønsker et styremedlem mer, da vi ikke har valgkomite og vara.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 19
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Åse (styremedlem) og Simon (nestleder) er på valg. Åse har etter 6 år og flott innsats valgt å gå ut av styret. Simon har delvis flyttet til Sverige og var hyggelig å ta et ekstra år, men slutter nå som nestleder. Der skal også lyde en stor takk til Simon som har jobbet sammen med oss i styret i snart 11 år. Dessuten flytter Marius som også er styremedlem til juli og vi har derfor hatt behov for å finne flere nye kandidater til styret. Marius bekrefter at han ønsker å slutte i styret nå ved årsmøtet, så en ny kan komme inn i styret. Marius har også gjort en god innsats, blant annet med lekeplassen. Vi har tidligere forsøkt å få noen til å stille i valgkomiteen, men ingen har vist interesse. Vi har nå sammensatt et nyt forslag av styremedlemmer og setter stor pris på at disse nye kandidater stiller opp og vil jobbe for oss alle i borrettslaget. Styret foreslår at vi har et styremedlem

mer i styre enn de senest år ettersom vi ikke har valgkomite og vara. Et styremedlem skal velges for 1 år og tre styremedlemmer skal velges for 2 år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Gjerdrum Morstad (19 stemmer)
Bjørn Hegstad (18 stemmer)
Sigurd Klippenberg (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Gjerdrum Morstad
Bjørn Hegstad
Sigurd Klippenberg

***Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ine Nese (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ine Nese

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Claus Hedeager Pedersen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Claus Hedeager Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigurd Klippenberg (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigurd Klippenberg

8. Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Claus Hedeager Pedersen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Claus Hedeager Pedersen

Varedelegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Lars Gjerdrum Morstad (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lars Gjerdrum Morstad

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Claus Hedeager Pedersen /s/	Ine Nese /s/	Marte Nesje /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 515
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 10:00 og lukker 27. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/515

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,
Styret i SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Ine Nese og Marte Nesje

Forslag til vedtak

Ine Nese og Marte Nesje

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder

Forslag til vedtak

Clauss Hedeager Pedersen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0515 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf
2. 0190 Resultat, balanse og noter 2024.pdf
3. Styrets kommentarer til regnskap 2024.pdf
4. Styrets kommentarer til budsjett for 2025.pdf
5. Informasjon om styret og BRL oppdatert 2025 .pdf
6. Annen informasjon om borettslaget 2025.pdf
7. Styrets arbeid 2024 2025 Svarttrostskogen BRL.pdf
8. Større vedlikehold og rehabilitering opdatert med 2024.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000. Økning på 20.000 da vi ønsker et styremedlem mer, da vi ikke har valgkomite og vara.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Åse (styremedlem) og Simon (nestleder) er på valg. Åse har etter 6 år og flott innsats valgt å gå ut av styret. Simon har delvis flyttet til Sverige og var hyggelig å ta et ekstra år, men slutter nå som nestleder. Der skal også lyde en stor takk til Simon som har jobbet sammen med oss i styret i snart 11 år. Dessuten flytter Marius som også er styremedlem til juli og vi har derfor hatt behov for å finne flere nye kandidater til styret. Marius bekrefter at han ønsker å slutte i styret nå ved årsmøtet, så en ny kan komme inn i styret. Marius har også gjort en god innsats, blant annet med lekeplassen. Vi har tidligere forsøkt å få noen til å stille i valgkomiteen, men ingen har vist interesse. Vi har nå sammensatt et nyt forslag av styremedlemmer og setter stor pris på at disse nye kandidater stiller opp og vil jobbe for oss alle i borrettslaget. Styret foreslår at vi har et styremedlem mer i styre enn de senest år ettersom vi ikke har valgkomite og vara. Et styremedlem skal velges for 1 år og tre styremedlemmer skal velges for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Hegstad
  Bjørn bor i Grindbakken nr. 7
- Lars Gjerdrum Morstad
  Lars bor i Grindbakken nr. 15
- Sigurd Klippenberg
  Sigurd bor i Grindbakken nr. 17

Valg av 1 *styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som *styremedlem:

- Ine Nese
  Ine Nese bor i Grindbakken nr. 7

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Claus Hedeager Pedersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Sigurd Klippenberg

Sak 8

Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegert:

- Claus Hedeager Pedersen

Valg av 1 varedelegert Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varedelegert:

- Lars Gjerdrum Morstad

Styrets årsrapport

Kjære naboer

Her kommer en kort beretning fra styret om perioden siden forrige årsmøte. Overordnet jobber vi for at det skal være trygt og hyggelig å bo i vårt borettslag. Trygt – i form av god økonomi, vedlikehold av bygningsmassen og fokus på trivsel. Hyggelig – i form av godt naboskap, sosiale samlinger og at det ser fint ut rundt oss.

Administrasjon

Styret har i perioden hatt seks styremøter, samt egne møter for regnskap og budsjett. Vi har vært fire styremedlemmer med godt samarbeid og god fordeling av oppgaver. I løpet av året har vi også fått ny rådgiver fra OBOS.

Kommunikasjon

Vibbo har vært vår primære informasjonskanal gjennom året, i tillegg til oppslag i oppgangene for å sikre at alle får med seg viktig informasjon. Mange beboere har også kontaktet oss via Vibbo og e-post – det setter vi stor pris på.

Vedlikeholdsarbeid

Vi har oppdatert vedlikeholdsoversikten, og de største oppgavene er vedlagt under saken Årsrapport og årsregnskap.

I tillegg er det gjennomført mange mindre tiltak gjennom året, som:

- Service på portene
- Utskifting av lamper i flere oppganger
- Utskifting av utvendige vannrør
- Utsetting av blomster om våren og kranser om vinteren

Vi har også renovert lekeplassen, hovedsakelig med støtte fra OBOS. Det gjenstår noen forbedringer, og det er flere tiltak vi vurderer for å gjøre uteareale ne enda hyggeligere og mer brukervennlige.

Se vedlegget omkring styrets arbeid under saken Årsrapport og årsregnskap

Leverandører og tjenestetilbud

Vi har ikke inngått nye avtaler i perioden, men vi har gjennomgått vår TV- og internettavtale. Vi har mottatt et nytt og bedre tilbud og planlegger å inngå en ny avtale i løpet av 2025.

Spesielle uforutsette hendelser

En av de to kommunale boligene i borettslaget har blitt pusset opp, og vi får snart en ny nabo der. Vi har hatt god dialog og et godt samarbeid med Oslo kommune, men har foreløpig ikke fått informasjon om når nye beboere flytter inn.

Beboeraktiviteter

Vi har gjennomført to dugnader – en på våren og en på høsten – med flott oppmøte. Det setter vi stor pris på! Dugnader er både nødvendige og en hyggelig anledning til å bli bedre kjent med naboene. I tillegg hadde vi en vellykket sommerfest under blå himmel, og et koselig julearrangement der vi tente juletreet og ønsket hverandre god jul.

Dersom dere har innspill til tiltak – enten det gjelder vedlikehold, oppgraderinger eller sosiale aktiviteter – er det bare å sende oss en melding via Vibbo. Vi i styret representerer alle beboere og ser frem til et fortsatt godt samarbeid.

Med vennlig hilsen
Åse, Marius, Simon og Claus

Til generalforsamlingen i Svarttrostskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svarttrostskogen 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 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 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.

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.

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 444 843, KUNDENR. 515

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**859 040**	**743 125**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		229 653	150 914
Tilbakeføring av avskrivning	15	108 841	108 842
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-270 394	-131 351
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-248 514	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 679	-1 565
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		16 557	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-10 925
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-166 536**	**115 915**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**692 504**	**859 040**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	842 834	988 133
Kortsiktig gjeld	-150 331	-129 093
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**692 503**	**859 040**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		915 727	716 566	1 063 252	1 002 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 023 604	2 069 548	2 060 464	2 138 664
Andre inntekter	3	112 300	15 670	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 051 631**	**2 801 784**	**3 123 716**	**3 140 664**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 166	-36 921	-18 330	-45 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Avskrivninger	15	-108 841	-108 842	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 250	-8 250	-8 700	-9 000
Forretningsførerhonorar		-106 125	-100 780	-108 600	-114 000
Konsulenthonorar	7	-11 025	-19 345	-25 000	-20 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-384 539	-123 372	-150 000	-150 000
Forsikringer		-183 834	-163 057	-183 834	-221 000
Kommunale avgifter	9	-457 132	-466 237	-488 400	-543 000
Energi/fyring		-199 536	-214 191	-229 300	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 053	-272 240	-289 628	-290 000
Andre driftskostnader	10	-385 319	-332 463	-378 700	-382 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 315 419**	**-1 985 298**	**-2 020 092**	**-2 123 930**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**736 212**	**816 486**	**1 103 624**	**1 016 734**
Innbetalt andel fellesgjeld		248 514	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**984 726**	**816 486**	**1 103 624**	**1 016 734**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 507	19 941	0	0
Finanskostnader	12	-786 580	-685 513	-786 252	-707 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-755 073**	**-665 572**	**-786 252**	**-707 000**
ÅRSRESULTAT		**229 653**	**150 914**	**317 372**	**309 734**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		229 653	0		
Til annen egenkapital		0	150 914		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	20 944 080	20 944 080
Tomt		580 719	580 719
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	109 023	125 580
Andre varige driftsmidler	15	1	108 842
Miljøbankkonto, øremerket		12 908	73 866
SUM ANLEGGSMIDLER		**21 646 731**	**21 833 087**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		73 372	71 513
Andre kortsiktige fordringer	17	3 777	3 795
Driftskonto OBOS-banken		334 143	310 247
Sparekonto OBOS-banken		431 542	602 577
SUM OMLØPSMIDLER		**842 834**	**988 133**
SUM EIENDELER		**22 489 566**	**22 821 220**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	18	-405 675	-635 328
SUM EGENKAPITAL		**-400 875**	**-630 528**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	13 138 903	13 657 811
Borettsinnskudd	20	9 592 800	9 592 800
Avsetning bomiljøtiltak	21	8 407	72 044
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 740 110**	**23 322 655**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		146 132	39 557
Påløpte renter		4 199	68 350
Påløpte avdrag		0	21 186
SUM KORTSIKTIG GJELD		**150 331**	**129 093**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 489 566**	**22 821 220**
Pantstillelse	22	34 592 800	34 592 800
Garantiansvar	14	470 770	586 907

Oslo, 22.04.2025
Styret i Svarttrostskogen Borettslag

Claus Hedeager Pedersen Marius Skjæran Åse Vassend

Simon Joneklav

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 776 192
Trappevask	86 400
Kabel-TV	67 392
Avregning	41 088
Parkeringsleie	29 400
Eiendomsskatt	28 732
Kapitalkostnader på IN-lån	913 354
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	2 560
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-187
Overført til kapitalkostnader	-915 727
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 029 204**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 023 604**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kundeutbytte IF	33 309
Miljøfond	73 866
Nettinnbetalinger	1 785
Strøm el-bil	1 240
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**112 300**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
Andre personalkostnader	-26 836
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 166**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 025
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 025**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-35 943
Drift/vedlikehold elektro	-107 276
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 739
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 594
Egenandel forsikring	-25 000
Kostnader dugnader	-3 101
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-384 539**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-29 160
Vann- og avløpsavgift	-243 668
Renovasjonsavgift	-184 304
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-457 132**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 586
Container	-10 226
Driftsmateriell	-2 311
Vaktmestertjenester	-221 935
Renhold ved firmaer	-109 730
Andre fremmede tjenester	-20 966
Trykksaker	-2 813
Andre kontorkostnader	-2 599
Telefon, annet	-5 648
Bank- og kortgebyr	-2 449
Velferdskostnader	-5 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-385 319**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 342
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 644
Andre renteinntekter	3 521
SUM FINANSINNTEKTER	**31 507**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-669 559
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-116 981
Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	**-786 580**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1994.	20 944 080
SUM BYGNINGER	**20 944 080**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.33/bnr.2170
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 5,02 % av Hovseter Vaktmestersentral (HVS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i HVS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i HVS og utgjør kr 470 770.

Selskapets andel i HVS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i HVS er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester i note 10". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2018	761 893	
Avskrevet tidligere	-653 051	
Avskrevet i år	-108 841	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-108 841**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-1 472 827
Egenkapital fra IN tidligere år	3 669 982
Egenkapital fra IN 2024	248 514
Reduksjon EK fra IN	-2 851 344
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-405 675**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto - IN-lån	3 777
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 777**

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2019	-2 000 000	
Nedbetalt i år	24 039	
		-1 975 961
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2017	-12 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	246 355	
Nedbetalt tidligere, IN	842 189	
Nedbetalt i år, IN	248 514	
		-11 162 942
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 138 903**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-10 659 200
Korrigert innskudd	1 066 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 592 800**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-8 407
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-8 407**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 592 800
Pantelån	13 138 903
Beregnede IN-forpliktelser	1 067 152
TOTALT	**23 798 855**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	20 944 080
Tomt	580 719
TOTALT	**21 524 799**

SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 788 419, KUNDENR. 190

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 460 420	4 498 980	4 001 000	5 305 000
Avgiftspliktige inntekter		355 168	304 300	160 000	0
Andre inntekter	3	50 277	66 204	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 865 865**	**4 869 484**	**4 211 000**	**5 355 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 026 169	-3 246 368	-3 281 000	-2 781 000
Styrehonorar	5	-220 000	-220 000	-220 000	-220 000
Avskrivninger	13	-114 333	-106 002	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-67 125	-70 813	-50 000	-52 000
Forretningsførerhonorar		-125 580	-119 260	-128 000	-134 000
Konsulenthonorar	7	-31 373	-44 694	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-12 962	-13 198	-25 000	-25 000
Forsikringer		-121 839	-110 518	-136 000	-136 000
Energi/fyring	9	-52 486	-50 927	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	10	-1 675 084	-1 287 902	-1 116 000	-1 116 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 446 950**	**-5 269 681**	**-5 201 000**	**-4 709 000**
DRIFTSRESULTAT		**-581 085**	**-400 197**	**-990 000**	**646 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	70 819	70 600	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-162	-396	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**70 657**	**70 205**	**10 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**-510 429**	**-329 992**	**-980 000**	**656 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-510 429	-329 992		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	31 116	145 449
Langsiktige fordringer	14	66 877	66 762
SUM ANLEGGSMIDLER		**97 993**	**212 211**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	73 215
Forskuddsbetalte kostnader		0	4 707
Andre kortsiktige fordringer	15	201	201
Driftskonto OBOS-banken		516 826	571 483
Driftskonto OBOS-banken II		0	18 717
Skattetrekkskonto OBOS-banken		97 379	78 391
Sparekonto OBOS-banken		1 426 034	1 685 359
SUM OMLØPSMIDLER		**2 040 439**	**2 432 073**
SUM EIENDELER		**2 138 433**	**2 716 608**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 422 800	2 173 513
SUM EGENKAPITAL		**1 422 800**	**2 173 513**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		130 906	49 797
Skyldige offentlige avgifter	17	286 494	154 912
Annen kortsiktig gjeld	18	298 233	266 061
SUM KORTSIKTIG GJELD		**715 633**	**470 770**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 138 433**	**2 644 283**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025
Styret i Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

Lise Schøyen	Tom Erling Henriksen	Hanne Cecilie Lunde
Lars Habberstad	Arne Saugstad	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Vaktmester	4 460 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 460 420**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Fakturering av tjenester u/mva (sameiere)	50 277
SUM ANDRE INNTEKTER	**50 277**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Ordinær lønn, fast ansatte	-1 724 755	-1 758 925
Overtid	-330 507	-310 272
Annen lønn, ikke feriepenger	-68 957	0
Påløpte feriepenger	-264 051	-265 956
Fri bil, tlf etc.	-16 132	-22 162
Naturalytelser speilkonto	14 955	22 162
Arbeidsgiveravgift	-395 676	-421 734
Pensjonskostnader	-182 632	-504 596
LO/NHO-ordningen (AFP)	-30 644	-30 889
O/U premie	-1 628	-1 862
Gruppeliv/ulykke	-13 925	-37 100
Refusjon sykepenger	46 217	144 948
Yrkesskadeforsikring	-17 030	-7 491
Kantinekostnader	-19 150	-26 683
Andre personalkostnader	-22 253	-25 809
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 026 169**	**-3 246 368**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 220 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 67 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 373
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 373**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 468
Drift/vedlikehold elektro	-7 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 962**

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-52 486
SUM ENERGI / FYRING	**-52 486**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-472 056
Container	-3 203
Annen leiekostnad	-185 415
Håndverktøy	-86 938
Datautstyr	-494
Annet driftsmateriale	-86 745
Lyspærer og sikringer	-1 492
Snørydding	-97 250
Andre fremmede tjenester	-86 320
Kontor- og datarekvisita	-9 352
Andre kontorkostnader	-66 572
Telefon u/mva	-11 648
Drivstoff	-96 510
Vedlikehold biler/maskiner	-457 632
Reisekostnader, opplysningspliktig	-5 135
Gave, fradragsberettiget	-6 030
Bank- og kortgebyr	-2 292
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 675 084**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	115
Renter bank	56 985
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	663
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 853
Andre renteinntekter	203
SUM FINANSINNTEKTER	**70 819**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-162
SUM FINANSKOSTNADER	**-162**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2004	52 000	
Avskrevet tidligere	-51 999	
		1
Kostpris	18 125	
Tilgang 2007	89 375	
Avskrevet tidligere	-107 499	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	43 400	
Avskrevet tidligere	-28 933	
Avskrevet i år	-14 466	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2023	50 000	
Avskrevet tidligere	-8 333	
Avskrevet i år	-16 667	
		25 000
Sandspreder		
Kostpris	172 500	
Avskrevet tidligere	-172 499	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2018	59 875	
Tilgang 2020	1	
Avskrevet tidligere	-59 875	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2021	15 331	
Avskrevet tidligere	-10 221	
Avskrevet i år	-5 109	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2022	19 990	
Avskrevet tidligere	-7 219	
Avskrevet i år	-6 663	
		6 108
Varebil nr. 2		
Tilgang 2017	201 500	
Avskrevet tidligere	-201 499	
		1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2017	500 000	
Avskrevet tidligere	-428 571	
Avskrevet i år	-71 428	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**31 116**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-114 333**

NOTE: 14

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	66 877
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**66 877**

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	201
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**201**

NOTE: 16

EGENKAPITAL

Egenkapital 31.12.2023	2 173 513
Årets resultat	-510 429
Tilbakebetaling av Måltrostskogen Brls andel egenkapital	-240 285
EGENKAPITAL 31.12.2023	**1 422 800**

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-97 379
Skyldig arbeidsgiveravgift	-100 323
Skyldig mva.	-88 792
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-286 494**

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-264 051
Annen påløpt kostnad	-34 182
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-298 233**

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, samt den økonomiske stillingen og resultatet for året. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens kapittel om budsjettet for 2025.

Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, noe styret anser som til stede.

Borettslaget har negativ egenkapital (udekket tap), noe som er nærmere omtalt i årsregnskapets note om udekket tap.

Vesentlige avvik fra budsjett

Det er et vesentlig avvik i innkrevde kapitalkostnader (renteinntekter), som er lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak at OBOS kun justerer innkrevingen for IN-lån (individuell nedbetaling) og ikke for øvrige lån.

Videre var kostnadene til drift og vedlikehold høyere enn budsjettert, grunnet uforutsette utgifter til:

- utbedring av det elektriske anlegget etter sikkerhetsinspeksjon,
- gjennomgang og utskifting av brannsikringsutstyr i samtlige leiligheter,
- samt investering i ny lekeplass.

Årets resultat
Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapitalen. Det er viktig å merke seg at avdrag på langsiktig gjeld (lån) ikke er inkludert i resultatet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen)
I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger gjennom IN-ordningen. Disse innbetalingene er brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Dette øker årsresultatet, men påvirker ikke borettslagets disponible midler. Se egen oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) gir et bilde av likviditeten. Disponible midler bør til enhver tid være positive for å sikre grunnlaget for videre drift. Per 31.12.2024 var borettslagets disponible midler kr 692 504,-.

Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjett for 2025. Budsjettallene er gjengitt i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter – Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjett for 2024 lagt til grunn en gjennomsnittlig økning på omtrent 15 % for renovasjon, vann- og avløpsgebyrer samt feieavgiften. Eiendomsskatten følger egne satser, og styret har budsjettert med en utgift på kr 30 000 for 2025.

Energikostnader

Energikostnadene har økt betydelig de siste årene, men økningen har til en viss grad blitt kompensert av den statlige strømstøtteordningen. Styret forventer at energiprisene fortsatt vil være høye i 2025, men antar at strømstøtten videreføres. Det antas også at beboere har blitt mer bevisste på energiforbruk og energisparing. Derfor budsjetteres det med energikostnader på omtrent samme nivå som i 2024.

Forsikring

Forsikringspremien er justert opp med ca. 20 % fra 1. januar 2025. Dette skyldes indeksregulering av bygningsverdiene samt økte kostnader i forsikringsmarkedet, blant annet som følge av globale naturkatastrofer.

Lån

Svarttrostskogen Borettslag har lån i OBOS-banken. For detaljer om låneopptak og gjeld per 31.12.2024, henvises det til noter i årsregnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5 % fra 01.01.2025. OBOS' medlemskontingent er satt til kr 200 per andelsleilighet for året 2025.

Felleskostnader

Styret har ved utarbeidelsen av budsjettet for 2025 tatt hensyn til ovennevnte forhold, samt forventede prisendringer på varer og tjenester borettslaget kjøper inn. Dette har dannet grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnadene.

Budsjettet legger opp til en økning i felleskostnadene på 5,3 % fra nivået i 2024. For øvrige detaljer henvises det til budsjettallene i resultatregnskapet.

Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Resultatregnskap og balanse for sameiet per 31.12.2024 er vedlagt bakerst i årsrapporten. Beboere som

ønsker mer informasjon, kan kontakte forretningsfører for å få utlevert sameiets fullstendige årsrapport og regnskap.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Claus Hedeager Pedersen	2024 – 2026
Nestleder	Simon Joneklav	2022 – 2025
Styremedlem	Marius Skjæran	2024 – 2026
Styremedlem	Åse Vassend	2023 – 2025
Varamedlem	Bjørn Hegstad	2024 – 2025

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Simon Joneklav	2024 – 2025
Varadelegert	Claus Hedeager Pedersen	2024 – 2025

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post svarttrostskogen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Svarttrostskogen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Svarttrostskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950444843, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2170

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1984.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Svarttrostskogen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Annen informasjon om borettslaget 2025

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2430052. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Styrets arbeid perioden 2024/2025

Håndtering av forsikringssaker med OBOS forsikring og IF

Dialog og søknader til Oslo kommune BYM om felling av trær

Gjennomført ettersyn av brannsikringsutstyr i alle leiligheter

Utbedring av elektriske anlegg etter gjennomgang underlagt offentlig kontroll og tilsyn

Bekjempelse av skjeggkre i nr. 17

Bekjempet av møll i kjelleren Grindbakken 7-11

Vurdert ny TV/internet- avtale og fått tilbud om ny bedre avtale

Oppgradering av lekeplassen med gras og ny huske

Service på elektriske porter i garasjen

Vask av garasjeanlegget

Utskiftning av lys i carport og flere oppganger

Styret har hatt styremøter samt budsjett- og regnskapsmøte

Arrangert og gjennomført to dugnader

Arrangerte og gjennomført sommerfest

Arrangert og gjennomført julegrantenning

Arrangert og gjennomført årsmøte

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 – 2024	Diverse vedlikehold	Ettersyn og utskiftning av brannsikringsutstyr alle boliger. Utbedring av elektriske anlegg. Oppgradering av lekeplassen.
2019 - 2019	Diverse rehabilitering	Borettslaget har rehabilitert betongen i garasjeanlegget, malt og reparert terrassene på stue-siden samt etablert infrastruktur for lading av EL-bil.
2017 - 2018	Diverse vedlikehold	Nye vinduer er installert Ny brannsikre dører er montert Gavlvegger er revet og nye er etablert og veggene isolert Ventilasjonsvifter er byttet og de nye er byttet pga av feilmontering Utvidelse av bod-arealet er gjennomført Ny søppelhåndtering er etablert Oppgradering av sikringstavler Maling av fasaden Trappeoppganger ink. trapper samt drenering Rehabilitering av tak Bytte av stoppekraner
2015 - 2015	Diverse rehabilitering	Utskifting av garasjeporter der gitterportene er blitt skiftet ut til elektriske porter med fjernkontroll. Skiftet ut endevegger på terrassene på vestsiden.

		Skiftet ut lysarmaturer i garasjen og ledninger til disse.
2014 - 2014	Diverse rehabilitering	Kontroll og utskifting av røykvarslere.
2013 - 2013	Diverse rehabilitering	Opprusting av varmtvannsbereder og røranlegg. Skiftet ut deler av gjerdet mot Grindbakken. Skiftet ut bord i rekkverk på balkongene.
2012 - 2012	Diverse rehabilitering	Rens av ventilasjonsanlegg
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Fellesarealet som ligger mellom Grindbakken 9-11 er oppjustert med ny beplantning. Seks nye inngangsdører til oppgangene er montert. To nye kjellerdører er montert. Alle nye dører har fått nye låssylindere. "Summer" (lyd) er montert på alle inngangsdører. Utbedring av problemer med at det kom varmt vann i kaldtvannskranene er gjennomført.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Alle trapper og gulv i alle oppganger er flislagt. Carporter er vasket og malt utvendig og innvendig. Søppelboder er vasket og malt utvendig og innvendig. Levegger på hovedterrassen er skrapt og malt. Betongsøyler på inngangssiden er skrapt og malt.

		Murvegger i garasjeanlegget er malt (3 stk). Friområdet nedenfor blokkene er "renset" for busker og kratt for å redusere tilveksten av ny vegetasjon. Det er montert gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei ved Grindbakken 7. Montert port i gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei Grindbakken 9. Levegger (røde) ved inngangsdører er skrapt og malt.
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	Renovert murpussen like over bakkenivå i garasje/parkeringsanlegget. Reparert/malt opp vannbord og tak på car-porter (skiftet takplater, membran og avløp på car-port nærmest nummer 7). Skiftet ut råtne bord og malt opp det røde treverket på verandaene mot inngangssiden av blokkene.
2008 - 2008	Div. rehabilitering	Inspeksjon av rør og avløp i samtlige leiligheter gjennomført av autorisert rørleggermester. Nye lamper/belysning montert i samtlige oppganger. Nye panelovner montert i samtlige inngangspartier. Optiske røykvarslere skiftet i samtlige leiligheter.
1985 - 2007	Rehabilitering	1985 Garasjeporter og motorvarmere montert. 1986

		Svingbom montert mot nærsenteret, montert bankestativ mellom blokkene og sykkelstativ i kjellerinngangene. Alle leiligheter tilknyttet dørtelefon. 1987 Nye utelykter ved gangveien Egenhendig beising av alle treflater i brunt og lysegult. 1988 Rekkverk satt opp langs stikkveier. Lys installert i carport og søppelrom. 1989 Søppelrom reparert og murt fundament. 1990 Røykvarsler og brannslukkere montert i samtlige leiligheter. 1991 3 garasjefelt for borettslagets utstyr innbygget. 1992 Kjøpt tilleggstomt, ca 110 kvm til garasjenedkjørsel.

		1993 Kjøpt lekeapparater, beiset vinduer. 1994 Beiset håndrekker. Varmekabler lagt i gangveien. 1995 Lagt plen og beplantning. Montert gjerde mellom carportene. 1996 Maling søppelrom, carporter og blokkenes lyse flater. Hver oppgang fikk nye utelamper. 1997 Fuktighetsføler for varmekabler. Tilstandsvurdering betong, hekkplanter. 1998 Rehabilitering av betong i garasjeanlegget og utsatt mur. Skifte av stengeventiler. 1999 Rehabilitering av to terrassedekker. 2000 Oppgradering av kabel-tv anlegg.

		2001 Skiftet sirkulasjonsledning for varmtvann. 2002 Rehabilitering av tak, betong og treverk. Røykvarslere og brannslanger montert i samtlige leiligheter 2003 Skiftet varmtvannsberedere. Gjennomført kanalrens. Utarbeidet vedlikeholdsplan. 2004 Malt alle oppganger 2005 Malt alle entredører. Lagt ny plen rundt lekeplass, og en ny høyde med stokker rundt sandkassen. 2006 Fjernet gamle busker og trær foran husene, tilkjørt jord og arrangert med ny beplantning. Påbegynt fliselegging av trappeoppganger.

		Ekstern kontroll av alt brannsikkerhetsutstyr har vært foretatt, med diverse utskiftinger. Ny utelampe har blitt montert på parkeringen ved no. 7. 2007 Radonmåling utført, ingen spor av radongass påvises. Skiftet sand i barnas sandkasse Montert ny utelampe utenfor no. 17, samme type som ved no. 7.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.25
Selskapsnummer: 515 **Selskapsnavn:** SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ine Nese og Marte Nesje

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av møteleder

Clauss Hedeager Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Bjørn Hegstad

☐ Lars Gjerdrum Morstad

☐ Sigurd Klippenberg

*__Styremedlem__ (kun 1 skal velges)

☐ Ine Nese

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Claus Hedeager Pedersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Sigurd Klippenberg

Sak 8 Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert (kun 1 skal velges)

☐ Claus Hedeager Pedersen

Varedelegert (kun 1 skal velges)

☐ Lars Gjerdrum Morstad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 515
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. november kl. 09:00 og lukker 10. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/515

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Bakgrunn for valg av ny revisor
"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding.

Hilsen Berit Alstad (PwC)"

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Claus Hedeager Pedersen foreslås valgt som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ine Nese og Elisabeth Larsen Turmo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- Tell – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.11.25
Selskapsnummer: 515 **Selskapsnavn:** SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Claus Hedeager Pedersen foreslås valgt som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ine Nese og Elisabeth Larsen Turmo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

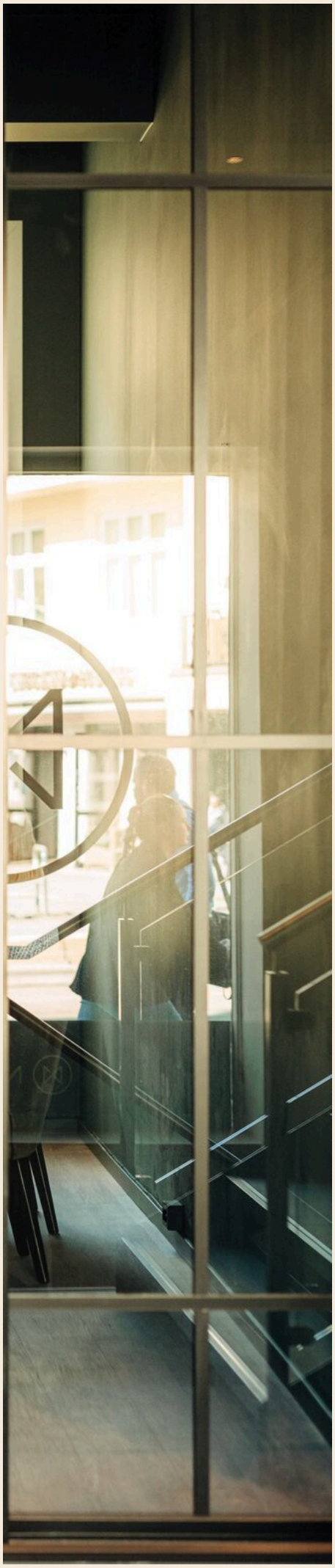
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0068/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grindbakken 11 0764 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 2170 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Vilde Nadden
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940



Ine-Camilla Fiskum Graven
Eiendomsmegler
Nordvik Torshov
i.graven@nordvikbolig.no
901 84 046

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: