NORDVIK

Grindbakken 10

3 soverom | 85 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Grindbakken 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
77	Om boligen
88	Nabolagsprofil
90	Vedlegg
111	Egenerklæringsskjema
123	Andre vedlegg
219	Kontaktinfo
223	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
227	Forbrukerinformasjon om budgivning
228	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.02.2026

Nøkkelinformasjon



Nyoppusset 4-roms toppleilighet med lekker standard |
Fantastisk utsikt og to solrike uteplasser | To bad | Garasjeplass

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**8 481 547,-**
Fellesgjeld	**571 761,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 914,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Totaloppusset og påkostet 4-roms toppleilighet med to usjenerte uteplasser, magisk utsikt og svært gode solforhold. Store vindusflater gir rikelig med lys og fremhever den flotte beliggenheten. Leiligheten fremstår som ny, med tidsriktige materialvalg og høy kvalitet. En sjelden kombinasjon av utsikt, komfort og bokvalitet nær marka, klar for innflytting.

- Sørvestvendt utsiktsleilighet med storslått utsikt
- To uteplasser | Sol fra morgen til sen kveld
- Usjenert stue med nydelig utsikt
- Epoq-kjøkken m/ hvitevarer
- To eksklusive bad
- Tre soverom | Hovedsov m/ bad
- Lekker 1-stavs parkett
- Vinduer og terrassedører 2018
- Gjennomgående, god planløsning
- Varmtvann ink
- Veldrevet BRL | God vedlikeholdshistorikk
- Nær T-bane, buss, skole og bhg
- Ingen dok. avgift

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 87 kvm

Grindbakken 10 0764 OSLO
3. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST






SPAGHETTI
ITALIAN CUISINE
Bellissimo!
MATTEO SCHILIZZI
17 16163 MILANO
ITALY






Hisense


SPAGHETTI
ITALIAN CUISINE
MATTEO SCHLITZI
17 1653 MILANO
ITALY


SPAGHETTI
ITALIAN CUISINE
Bellissimo!
MATTEO SCHILIZZI
17 16163 MILANO
ITALY


SPAGHETTI
ITALIAN CUISINE
Bellissimo!
MATTEO SCHILIZZI
17 16163 MILANO
ITALY




SPAGHETTI
ITALIAN CUISINE
MATTEO SCHLIZZI
17 16163 MILANO
ITALY






Hisense
























Aesop.


































DISCOVERY
iX3



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
22-0007/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Grindbakken 10, 0764 OSLO
Gnr 33, bnr 2314 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 90 i Måltrostskogen Borettslag, org.nr. 950441917

Selgere
Lars Anders Peter Nilsson
August Leonard Leikanger Nilsson

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)
571 761,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 471 761,- (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))
---
8 481 547,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 491 047,- (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
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 87 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, stue/kjøkken, to bad og tre soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 87 kvm.
TBA: 21 kvm. To terrasser

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, to bad og tre soverom. Bod på terrasse.

Standard
Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk og setter tonen for resten av leiligheten. Gulvet er belagt med ekstra bred og lang 1-stavs parkett – en påkostet detalj som gir leiligheten et helhetlig preg. Slette veggflater er malt i duse, fargetoner som videreføres gjennom hele leiligheten.

Det er god plass til garderobeløsning, og en praktisk nisje med opplegg for vaskemaskin er smart integrert i rommet. Denne kan også innredes med tilpassede løsninger for ytterligere oppbevaring, avhengig av behov.

Entréen fungerer som en naturlig forbindelse mellom leilighetens ulike soner, med soveromsavdelingen i den ene enden og stue/kjøkken i den andre. Skyvedøren mellom gang og stue gjør det enkelt å skjerme den private delen av leiligheten ved behov, og gir fleksibilitet i hverdagen.

Stue og terrasse:
Stor og luftig stue med store vindusflater og terrasseutgang. Helt usjenert med eventyrlig utsikt og nydelige solnedganger. Leiligheten er nyoppusset, og har et gjennomført interiør med pene overflater. Solid kvalitetsfølelse med lekker, samt ekstra bred og lang 1-stavs parkett (herdet tregulv). Slette, malte veggflater er gjennomgående i hele leiligheten. Så å si alt er nytt, inkludert nytt elektrisk anlegg (med unntak av enkelte sikringer som tidligere var skiftet). Nye vinduer og skyvedør til terrasse ble montert i 2018, noe som både forbedrer komforten og fremhever utsikten.

Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og danner et romslig og sosialt allrom med god romfølelse. Det er etablert en ny skyvedør mellom stue og gang, som skaper en smart og fleksibel støysone mot øvrige rom – en praktisk løsning, særlig for barnefamilier. God plass til sofagruppe, stort spisebord samt medie- og oppbevaringsmøblement.

Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt terrasse på ca. 9 kvm. Terrassen har ny terrasseplatting i rillet utførelse, og blomsterkassen er kledd i samme stil for et helhetlig preg. Nye utelamper og elektrisk markise gir både komfort og stemning. Terrassen er romslig med god plass til sittegrupper, grill og beplantning, og har adkomst til praktisk lagringsbod. Et fantastisk uteområde hvor man virkelig kan nyte roen, utsikten og sen kveldssol til den går ned bak åsene i vest sommerstid.

Kjøkken:
Stort og tidsriktig Epoq-kjøkken med integrerte hvitevarer, store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Innredningen har et stilrent uttrykk med fronter i brun eikefiner og en lekker benkeplate i kompositttstein. Fargevalg og materialer er nøye gjennomtenkt og harmonerer sømløst med resten av leilighetens interiør. En romslig kjøkkenøy med kokesone gir både ekstra benkeplass og oppbevaring, samtidig som den fungerer som et naturlig samlingspunkt i rommet. Kjøl/- fryseskap, stekeovn, induksjonstopp med integrert ventilator og oppvaskmaskin er integrert i innredningen for et helhetlig og ryddig uttrykk.

Bad:
Leiligheten inneholder to nye og påkostede bad, begge utført med gjennomtenkte materialvalg og et helhetlig, eksklusivt uttrykk.

Bad med adkomst fra entré:
Lekkert, helfliset bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Store fliser fra Norfloor i 120x120 cm på vegger og 60x60 cm på gulv gir et stramt og moderne preg, mens mosaikkflis i dusjsonen tilfører en fin kontrast. Badet er innredet med en skreddesydd baderomsinnredning, lysspeil med antidugg og dusjhjørne med glassdører og regnfallsdusj. Duse, harmoniske fargetoner kombineres med detaljer i rustfritt stål på armaturer og knotter, noe som understreker det gjennomførte uttrykket.

Bad med adkomst fra hovedsoverom:
Romslig og eksklusivt bad med helflisede overflater, varmekabler i gulv og downlights i himling. Store fliser i 80x80 cm i samme fargetone på gulv og vegger gir et rolig og helhetlig uttrykk. Badet er innredet med vegghengt toalett og en stilren baderomsinnredning med eikemønster og matt, helstøp benkeplate med nedsenket servant. Armaturer i rustfritt stål. Stor dusjsone med fast glassvegg, regnfallsdusj og designsluk fra Purus Line i avlang utførelse langs vegg – en detalj som både er funksjonell og estetisk gjennomført.

Soverom:
Leiligheten inneholder tre soverom, samlet i en rolig og praktisk avdeling sammen med boligens bad. Romslig og innbydende hovedsoverom med direkte adkomst til eget bad og utgang til balkong. Rommet har rikelig med oppbevaringsplass i snekkerbygget garderobeløsning, som både kan bygges videre på og tilpasses etter behov. Det er i tillegg mulig å utvide garderobeløsningen i det naturlige innhugget i rommet. Fra hovedsoverommet er det utgang til en stor balkong på ca. 12 kvm med fin morgensol og god plass til utemøblement. Her har man utsyn over borettslagets grønne og barnevennlige fellesarealer med sittegrupper og flotte lekeapparater.

De to øvrige soverommene fremstår lyse og funksjonelle, med 1-stavs parkett og malte veggflater i harmoniske fargetoner. Rommene har gode møbleringsmuligheter og egner seg like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – fleksible rom som enkelt tilpasses familiens behov.

Bod:
Borettslaget har 22 boder for utleie, fortrinnsvis til andelseierne i 3. etasje. Disse leieforholdene utløper senest ved salg av andelen, og boden fordeles da av styret ihht til venteliste.

Parkering
Til leiligheten medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbiler i garasjeanlegget. Dersom man ønsker å installere lader på egen parkeringsplass, kan dette kun gjennomføres av elektriker godkjent av borettslaget og laderen må følge borettslagets regler for elbilladning. Beboere som ønsker å installere lader oppfordres til å lese gjennom informasjon om temaet publisert på Vibbo, og evt. ta kontakt med styret dersom man har spørsmål. Borettslaget disponerer noen gjesteparkeringsplasser, og disse er til fri disposisjon for andelseiernes gjester.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Smestad rør as

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Smestad rør as

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Smestad rør as

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Smestad rør as

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:
Tigerstaden elektro as

Bygningssakkyndig
Holtet Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2018
- Malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB40)
- Balkongdørene har 3-lags isoler-/energiglass
- Nordøstvendt balkong på 12 kvm med adkomst fra soverom
- Sørvestvendt balkong på 9 kvm med adkomst fra stue/kjøkken
- Terrassen med adkomst fra stue/kjøkken har nylig blitt kledd med nye terrassebord

Innvendig:
- Gulv: 1-stavs parkett og flis på badene
- Vegger: Sparklet-/malte overflater og flis på bad
- Tak: Sparklet-/malte overflater
- Etasjeskiller er av betongdekke
- Innvendig har boligen malte speilprofilerte dører

Tekniske installasjoner:
- Innvendig vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap
- Det er avløpsrør i plast
- Boligen har naturlig ventilasjon via tilluftspalter i vinduer og veggventiler. Det er mekanisk avtrekk fra badene
- Vaskemaskinen er plassert i gang, i innfelt nisje. Det er montert waterguard med magnetventil
- Sikringsskap plassert i trappeoppgangen, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv:
· Ved vanntest ble det påvist vannansamling i dusjsonen, hvor vannet ikke ledes til sluk

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
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
E - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på begge bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 914,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgifter inkluderer varmtvann, bredbånd (OBOS OpenNet), renter på andel fellesgjeld, kommunale utgifter, vaktmestertjeneste, trappevask, drift og vedlikehold mm.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. For denne andelen utgjorde eiendomskatten (2025) kr. 104 pr. termin.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Lånet er avdragsfritt frem til desember 2026. Når perioden med avdragsfrihet er slutt, vil felleskostnadene for leiligheten øke. Iht. vedlagte årsberetning er estimert månedlig økning er på kr 950 for denne leiligheten (avrundet til nærmeste 50 kroner).

Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret. Borettslagets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 676 189,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 704 755,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har internettløsning via fiber fra OBOS OpenNet. Internett med hastighet på 1000/1000 Mbit/s er inkludert. Ønskes tv må beboer selv velge tv-leverandør og betale abonnement utenom felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 106 andelsleiligheter. Måltrostskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950441917. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Hjemmeside: www.maltrostskogen.no.

Styreleder opplyser om følgende pr. mail 05.02.2026:
På nåværende tidspunkt har vi ikke planlagt å øke felleskostnadene i 2026. Borettslagets nåværende lån er avdragsfritt frem til desember 2026, og styret vil derfor vurdere hvorvidt felleskostnadene må settes opp i slutten av 2026 / begynnelsen av 2027 for å håndtere avdrag på lånet.

Vi har heller ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2026 som vil øke felleskostnadene, men vi vil i løpet av de neste 2-3 månedene gjennomføre en tilstandsvurdering av kaldt-, varmtvann-, og avløpsrør i BRL, og dersom denne analysen/vurderingen tilsier at rørene bør byttes eller renoveres, vil et slikt prosjekt medføre opptak av lån og økte felleskostander. Vi har derimot ikke opplevd lekkasjer eller sett andre indikasjoner på at de aktuelle rørene må byttes; men gitt at BRL er rundt 40 år, gjør vi denne analysen for å komme i forkant av evt. problemer

Fra årsmøte 2025:
Installering av vannmåler i borettslaget: Vedtatt
Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov: Vedtatt

Større Vedlikehold og Rehabiliteringsarbeider
2024: Ny vaktmestertjeneste
2023: Fullført betongrehabilitering. Rehabilitering av rekkverk på østsiden. Ny trapp mellom Grindbakken 10 og 12. Felt diverse større trær.
2023: Digitale nøkler ("OBOS-nøkkel") installert på alle oppgangsdører.
2023: Ny leverandør av internett OpenNet.
2022: Oppgradering av radiator.
2022: Startet betongrehabilitering av terrasser, balkonger og i garasjeanleggene.
2021: Skilt ved Hvitveisbakken ble byttet ut. Fjerning av flere garasjeporter langs Arnulf Øvrlands vei og Grindbakken.
2020: Rensing av avløpsrør og ventilasjonssystemer. Gangveien fra Grindbakken til Arnulf Øverlands vei 1 ble asfaltert. Felling av enkelte trær i Grindbakken.
2019: Infrastruktur for elbiler etablert, inkludert utskifting av hovedtavler og nytt lysopplegg i garasjer og kjellerganger.
2018: Utskifting av dører på alle terrasser og balkonger, samt vinduer og kledning på langveggene. Nye inngangsdører til oppganger og kjellerganger. Oppgradering av lekeplasser med nye husker.
2017: Flislegging av trapper og repoer i alle 14 oppgangene. Sandkassen i Grindbakken ble oppgradert med ny ramme, utstyr og sand. Nytt lekestativ på lekeplassen.
2016: Oppgradering av det elektriske anlegget ved parkeringsplassene i Grindbakken.
2015: Oppgradering av søppelskurene i Arnulf Øverlands vei og Grindbakken med nye tak, vegger og vinduer der nødvendig. Alle skurene ble også malt.
2014: Ingen større vedlikeholdsarbeider utført.
2013: Utskifting av varmtvannsberedere i begge bereder rom.
2012: Oppgradering av uteområdene, inkludert beskjæring og fjerning av trær samt oppgradering av bedene mellom AØ 5 – 7 og GB 4 – 6. Installasjon av garasjeporter i Grindbakken 10, 6 og 4.
2011: Utskifting av takluker i alle oppgangene. Maling av gelendere på kjøkkensiden i Arnulf Øverlands vei 1-11.
2010: Asfaltering i Grindbakken og installasjon av varmekabler på repoene mellom Grindbakken 4-6, 10-12 og nedkjørselen fra Grindbakken 16. Maling av gelendere på kjøkkensiden i Grindbakken.
2009: Rehabilitering av alle endevegger, inkludert utskifting av vinduer på endeveggene.
2008: Ferdigstillelse av trapp mellom Arnulf Øverlands Vei 5-7. Maling av vegger i fellesområdene i garasjeanleggene.

Langsiktig vedlikehold:
Tak og rehabilitering av røropplegg.

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.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 571 761,-pr. 02.02.2026

Styret har refinansiert borettslagets samlede fellesgjeld på ca. kr. 59,7 millioner i OBOS banken, og forlenget den avdragsfrie perioden til desember 2026. Dette betyr at frem til desember 2026 vil borettslaget kun betale renter på fellesgjelden, som pr. mai 2025 er 5,5% (flytende rente) og utgjør ca. 3,28 millioner per år (gitt ingen endring i rentenivå). Etter den avdragsfrie perioden er over betales lånet tilbake over 25 år. Dersom rentenivået ikke endres og økonomien i borettslaget for øvrig er stabil, vil dette medføre at felleskostnadene økes med ca. 20% for alle andeler fra og med desember 2026.

Selv om avdrag på fellesgjelden utsettes kan felleskostnadene fortsatt endres etter den økonomiske situasjonen i borettslaget. Styret evaluerer kontinuerlig nivå på felleskostnadene, og eventuelle endringer i rentenivå, strømpriser, kommunale avgifter og andre kostnader utenfor borettslagets kontroll vil bestemme hvorvidt felleskostnadene må justeres.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 60308131389
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,70%
Restsaldo 60 417 413,02
Innfrielsesdato: 30.06.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei
Avdragsfrihet til og med desember 2026

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags 02.02.2026.

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.

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenummer: 60308131389
Restsaldo: 571 761,23
Kapitalkostnader: 6 719,14
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 571 761,23,-, pr. 02.02.2026.

Avdragsfrihet opphører i desember 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Estimert månedlig økning for denne leiligheten er ca. kr. 950 iht. vedlagte årsberetning. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Fellesformue
Kr 7 402,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 1 196 774,-

Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 29 640,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven. Megler har ikke fått regnskap/budsjett for 2025/2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes vår- og høstdugnad i borettslaget.

Dyrehold
Det er tillatt å holde husdyr så lenge dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne, og regler spesifisert i vedlagte husordensregler følges.

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3835809

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 17 778 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har romslige, velstelte og grønne fellesarealer, og lekeplass med grillmuligheter rett utenfor døren, noe som gir en svært barnevennlig og sosial ramme rundt bomiljøet. Området byr på flere naturlige møteplasser med sittebenker og oppholdsarealer, og grenser til grønne omgivelser som gir en tydelig nærhet til naturen. Bygningsmassen fremstår velholdt, og borettslaget har over tid gjennomført løpende utvendig vedlikehold og oppgraderinger av både fasader og fellesarealer.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en særdeles attraktiv beliggenhet ved markagrensen på Holmenkollens vestside, også kjent som solsiden. Sydvestvendt og høytliggende med fantastisk panoramautsikt over Oslofjorden, Bogstadvannet, Bærumsmarka, Sørkedalen og videre innover i Nordmarka – et skue du aldri blir lei av. Her bor du luftig, solrikt og fritt, i stille og usjenerte omgivelser.

Barne- og familievennlige omgivelser med fine fellesområder, lekeplasser og naturskjønne omgivelser. Det er i tillegg kort og trygg skolevei til Grindbakken med både barneskole og flott barnehage. Skoleanlegget er velholdt og ligger i naturskjønne omgivelser mellom Bogstad og Holmenkollen.

Området er et eldorado for friluftsentusiaster året rundt. Nordmarka med skiløyper, lysløyper, stier og sykkelruter ligger nærmest rett utenfor døren. Vinterstid kan du nærmest spenne på deg skiene utenfor inngangsdøren og og tre inn i skiløypene som fører videre innover i marka, mens sommeren byr på milevis med turstier og flotte badeplasser. Bogstadvannet ligger i nærheten, med strand, brygger og gressletter – perfekt for bading, padling eller piknik. I tillegg har man Strømsdammen en hyggelig spasertur fra leiligheten, og i Sørkedalen finner du kunstsnøanlegg som sikrer skiføre selv i snøfattige vintre.

Det er kort vei til Holmenkollens nasjonalanlegg, Frognerseteren og Tryvann Vinter- og Sommerpark – med alpinbakker, terrengpark, klatrepark og sykkelløyper. Golfentusiaster har flere baner i nærheten, bl.a. Bogstad, Haga og Grini.

Kollektivtilbudet er godt. Busslinje 42 og 45 fra Grindbakken tar deg til Lysaker, Tjuvholmen og Majorstuen på under 20 minutter, mens T-bane linje 1 fra Voksenlia og Skogen, samt linje 5 fra Røa gir enkel forbindelse til sentrum. Røa sentrum fungerer som kollektivknutepunkt med buss, T-bane og flybuss til Gardermoen.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med bl.a. Kiwi Bogstad og Joker Røa (begge søndagsåpne), og et bredere servicetilbud på Røa Torg og Røa Senter. Her finner du over 20 butikker, spisesteder, bakerier, treningssentre, apotek og post i butikk. I tillegg ligger Majorstuen, CC Vest og Oslo sentrum bare en kort kjøretur unna.

Kort oppsummert – et flott bomiljø som kombinerer frisk luft, stillhet og spektakulær utsikt med nærhet til marka, skoler, barnehager, servicetilbud og enkel adkomst til byen.

Skoler og barnehager
Område sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Grindbakken barnehage og Liabakken barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.06.1984.

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. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Lovlighet:
Kjedehus
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dagens planløsning avviker fra disse tegningene. Kjøkkenet er flyttet til motsatt side av opprinnelig plassering for å etablere en stor og åpen stue-/kjøkkenløsning mot sørvest, samt tre soverom mot nordøst. I forbindelse med ombyggingen er vegger flyttet og rominndelingen endret.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det følger med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2545.

Pågående plansaker i området:
Byveien ved Bogstad badeplass - Detaljregulering - Utvidelse av kapasitet i vannforsyningssystem - S-5120
Saksnummer: 201710678 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201710678

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/33/2314:
12.12.1983 - Dokumentnr: 38994 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2237
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

04.07.1983 - Dokumentnr: 18957 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2236

17.03.1994 - Dokumentnr: 14985 - Målebrev

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 020,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 4 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 420,- 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 20. februar 2026

Megler
Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Megler 2
Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98822420

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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 10

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Grindbakken skole (1-7 kl.)	543 elever, 23 klasser	7 min / 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	5 min / 2.7 km
Bogstad skole (1-7 kl.)	377 elever, 20 klasser	5 min / 2.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	6 min / 3.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	7 min / 4.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min / 4.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	12 min / 7.4 km

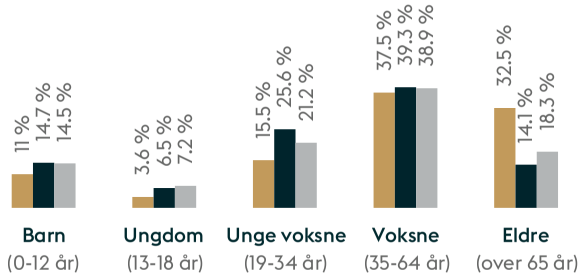
Offentlig transport

Grindbakken	Linje 42, 42N, 45	4 min / 0.4 km
Voksenlia	Linje 1	12 min / 1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	14 min / 7.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min / 14.9 km
Oslo Gardermoen		48 min

Barnehager

Grindbakken barnehage (1-5 år)	54 barn	7 min / 0.6 km
Liabakken barnehage (0-5 år)	46 barn	14 min / 1.2 km
Måltrosten barnehage (0-5 år)	63 barn	22 min / 1.9 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	6 min
Bogstad camping balløkke	2 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	23 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 87/100



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 2025

Tilstandsrapport

Kjedehus

Grindbakken 10 , 0764 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2314

Andelsnummer 90

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 85 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 05.02.2026 **Rapportdato:** 20.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1372 **Referansenummer:** MG4550

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

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

Takstobjektet er en 4-roms toppleilighet i en boligblokk som består av 4 etasjer pluss garasjekjeller. Bygningen er en terrasseblokk oppført av Selvaag i 1984.
Yttervegger er utført i betong-/stål konstruksjoner som er utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er flat, tekket med takfolie-/membran e.l (ikke besiktiget).
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles parkeringsanlegg.

Leiligheten ble totaloppusset innvendig i 2025/26 og holder en høy, moderne standard.
Leiligheten har en arealeffektiv planløsning bestående av entré, 2 bad, stor stue/kjøkken-løsning og 3 soverom.
Takhøyde i stuen er 2,4 m. Det er også en utvendig bod på balkongen på ca 2 kvm.

Rapporten må leses i sin helhet for å få full oversikt over leilighetens tilstand.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling. Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket. Der det er gjort inngrep er dette opplyst i dokumentet.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Kjedehus - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2018.
Leiligheten har malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB40). Balkongdørene har 3 -lags isoler-/energiglass.

Leiligheten har 2 balkonger, 1 nordøst vendt på 12 kvm med adkomst fra soverommet og en sørvest vendt på 9 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.
Terrassen med adkomst fra stue/kjøkken har nylig blitt kledd med nye terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett, flis på badene.
Vegger: Sparklet-/malte overflater, flis på bad.
Tak: Sparklet-/malte overflater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte speilprofilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Leiligheten har to bad nye bad (2026). Badene er oppført i henhold til teknisk forskrift TEK17. Vegger og gulv har flislagte overflater, og himlingene er malt og utført med innfelte downlights. Badene er innredet med moderne baderomsinnredning (corian benkeplate på hovedbad) og speil med integrert LED-belysning. Begge badene har vegghengte toaletter og dusjhjørne. Opplegg og plass til vaskemaskin er etablert i gang/entré.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra Epoq, og består av benkeskap, høyskap og kjøkkenøy. Kjøkkenet har glatte fronter. Benkeplaten er av kompositttstein, og har nedfelt induksjonstopp og vaskekum. Det er kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er integrert kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via tilluftspalter i vinduer og veggventiler. Det er mekanisk avtrekk fra badene.
Vaskemaskinen er plassert i gang, i innfelt nisje. Det er montert waterguard med magnetventil.

Sikringsskap plassert i trappeoppgangen, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

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

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

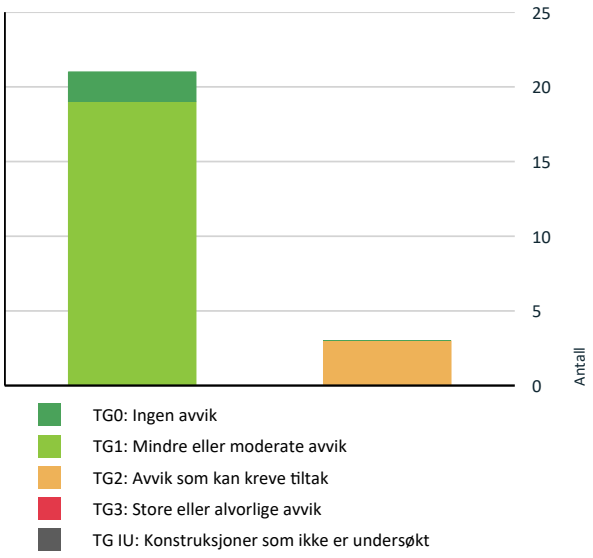
Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggetegninger datert 18.10.1982 er gjennomgått. Dagens planløsning avviker fra disse tegningene. Kjøkkenet er flyttet til motsatt side av opprinnelig plassering for å etablere en stor og åpen stue-/kjøkkenløsning mot sørvest, samt tre soverom mot nordøst. I forbindelse med ombyggingen er vegger flyttet og rominndelingen endret.

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.

Kjedehus

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

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

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.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2018.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 1 Dører

Leiligheten har malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør (B30-dB40). Balkongdørene har 3-lags isoler -/energiglass.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har 2 balkonger, 1 nordøst vendt på 12 kvm med adkomst fra soverommet og en sørvest vendt på 9 kvm med adkoms fra stue/kjøkken.

Terrassen med adkomst fra stue/kjøkken har nylig blitt kledd med nye terrassebord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1-stavs parkett, flis på badene.

Vegger: Sparklet-/malte overflater, flis på bad.

Tak: Sparklet-/malte overflater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
22mm fra hjørne til hjørne.
13mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
11mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte speilprofilerte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Bilder.

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med baderomsinnredning med helstøpt benkeplate med nedsenket servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegg i herdet glass. Det er montert bakbelyst speil over servantinnredning.

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakking er ikke foretatt, da badet er helt nytt og ubrukt.

ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Bilder.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnisje i gulvet med mosaikkfliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved vanntest ble det påvist litt vannansamling i 2 steder i dusjsonen, hvor vannet ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet er bygd i henhold til TEK17, og tilfredsstiller ikke krav til fall i dusjsonen.

Det bør vurderes å utbedre fallforhold i dusjsonen.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass.
Det er montert bakbelyst speil over servantinnredning.

ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk og tilluft under dørblad.

ETASJE > BAD 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltakking er ikke foretatt, da badet er helt nytt og ubrukt.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredningen er fra epoq, og består av benkeskap, høyskap og kjøkkenøy. Kjøkkenet har glatte fronter. Benkeplaten er av kompositttstein, og har nedfelt induksjonstopp og vaskekum. Det er kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er integrert kjøkkenventilator med kullfilter i platetoppen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast.

———

Vurderingen gjelder kun rør og installasjoner som tilhører den aktuelle leiligheten. Felles vann- og avløpsstammer i bygget er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via tilluftspalter i vinduer og veggventiler. Det er mekanisk avtrekk fra badene.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskinen er plassert i gang, i innfelt nisje. Det er montert waterguard med magnetventil som stenger vanntilførselen ved registrert lekkasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgangen, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

———

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

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

Spørsmål til eier

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

inntakssikring og videre.
2026

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring på tilkobling og ferdigstilling i sikringskapet. Det er ikke foretatt en sluttkontroll av anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma ved eierskifte av bolig.



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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

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

Ref (TEK17), § 12-17, For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter. Rekkverket (og blomsterkasse) på balkongene er ca 95 cm og 50 cm, og tilfredstilles derfor ikke krav til rekkverkshøyde.

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

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

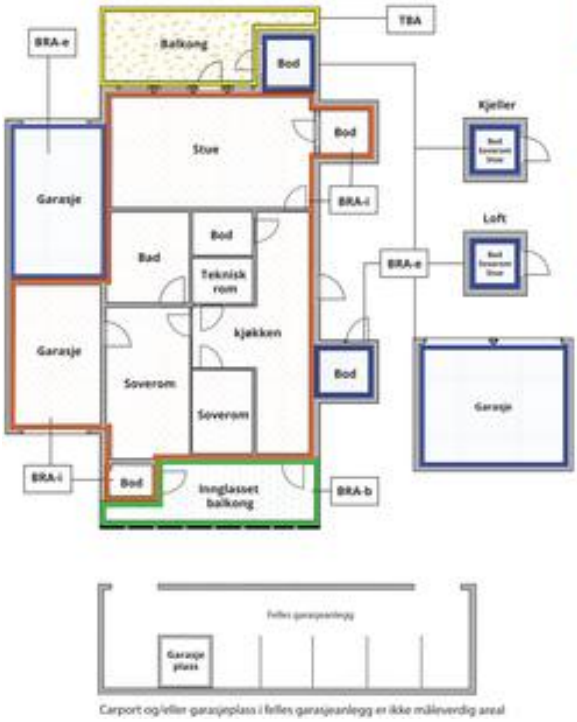
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	85	2		87	21
SUM	**85**	**2**			**21**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, entré, bad v/ soverom, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger datert 18.10.1982 er gjennomgått. Dagens planløsning avviker fra disse tegningene. Kjøkkenet er flyttet til motsatt side av opprinnelig plassering for å etablere en stor og åpen stue-/kjøkkenløsning mot sørvest, samt tre soverom mot nordøst. I forbindelse med ombyggingen er vegger flyttet og rominndelingen endret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	August Leonard Leikanger Nilsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2314		0	17778.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grindbakken 10

Hjemmelshaver
Måltrostskogen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950441917			Nilsson August Leonard Leikanger, Nilsson Lars Anders Peter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
90

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde i Oslo, i bydel Nordre Aker. Området er preget av småhusbebyggelse og grønne omgivelser. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager og dagligvareforretninger. Nærliggende friområder og marka gir gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Det følger med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	31.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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.

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

•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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsson, Anders	9578-5998-4-779792	2026-02-18 12:54:15
Nilsson, August Leonard L	9578-5998-4-2971937	2026-02-06 07:41:13

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
6. feb. 2026

Oppdragsnummer
22-0007/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grindbakken 10, 0764 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
August Leonard Leikanger Nilsson, Lars Anders Peter Nilsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad rør as

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad rør as

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad rør as

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad rør as

---

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

Nei

---

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: Tigerstaden elektro as

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

---

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 22-0007/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nilsson, August Leonard L	**2026-02-06**	**Nilsson, Anders**	**2026-02-18**

Identifikasjon

bankID Nilsson, August Leonard L

Identifikasjon

bankID Nilsson, Anders

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Grindbakken 10, 0764 OSLO**	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261249**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80928866**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **2314**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **16 983 kWh**



Grindbakken 10, 0764 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Grindbakken 10, 0764 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0007/26 . Vår ref.: 0559-1-3008 Dato: 02.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Måltrostskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	950441917
Andelseier:	Nilsson, Lars Anders Peter
Medeier:	Nilsson, August Leonard Leikanger
Leilighetsnummer:	3008
Adresse:	Grindbakken 10, 0764 OSLO
Andelsnummer:	90
Gnr.	33
Bnr.	2314

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3835809.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Garasje medfølger leiligheten: Ja. Borettslaget har tilrettelagt for lading ev elbiler i garasjeanlegget. Dersom man ønsker å installere lader på egen parkeringsplass, kan dette kun gjennomføres av elektriker godkjent av borettslaget og laderen må følge borettslagets regler for elbilladning. Beboere som ønsker å installere lader oppfordres til å lese gjennom informasjon om temaet publisert på Vibbo, og evt. ta kontakt med styret dersom man har spørsmål. Parkering medfølger leiligheten: Borettslaget disponerer noen gjesteparkeringsplasser, og disse er til fri disposisjon for andelseiernes gjester.
Bod medfølger leiligheten: Ja, men ikke for leilighetene som ligger i tredje etasje. Borettslaget har derimot 22 boder for utleie forttrinnsvis til andelseierne i 3. etg. Disse leieforholdene utløper senest ved salg av andelen, og boden fordeles da av styret ihht et eget reglement.
Lån: Fellesgjelden ble refinansiert i OBOS-banken i midten av 2024, og har avdragsfrihet fram til juni 2026. Etter den avdragsfrie perioden er over betales lånet tilbake over 25 år. Dersom rentenivået ikke endres og økonomien i borettslaget er stabil, vil det sannsynligvis medføre økning med ca. 20% på felleskostnadene fra og med juni 2026.
Felleskostnader: Ordinære forvaltningskostnader er inkludert i felleskostnadene, men det fremkommer et tilleggsbeløp for bod for et gitt antall andelseiere. Hjemmeside: https://vibbo.no/maltrostskogen Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler bestilles av styret via maltrostskogen@styrerommet.no. Nøkkelbestillinger belastes den enkelte. Postkasseskilt er påbudt, og kan ordnes gjennom feks Mister Minit på Røa (eget design eller andre tilbydere kan også benyttes).
Heftelser/Merknader: Bestemmelse om vann/kloakkledninger samt garasje/parkering. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Styremedlem Kirsten Barrum har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Borettslaget ber megler legge styret på kopi i sin korrespondanse. Utvendige grøntområder er fellesareal, ingen har enerett. Forandring/Utbedring av boligens eksteriør er søknadspliktig styret og kan samtidig være meldepliktig Plan- og Bygningsetaten. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	60308131389
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,70%
Restsaldo	60 417 413,02
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med september 2026

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: 5 914,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 914,00	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	546,-
Fradragsberettigede kostnader:	29 446,-
Annen formue:	7 402,-
Gjeld:	571 761,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	60308131389
Restsaldo:	571 761,23
Kapitalkostnader:	6 719,14
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i september 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 571 761,23,-, 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 Ulf B. Karlsen pr. e-post: ulf.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 15.

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/Haakon Martinsen, e-post: maltrostskogen@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

Vedtekter

For Måltrostskogen Borettslag org nr 950441917 vedtatt på ordinær generalforsamling den 09.05.2006. Sist endret 07.05.2013, 23.05.2019 og 27.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Måltrostskogen 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 leid 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) 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.

(5) 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.

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

3-2 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- Forkjøperett 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.

(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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året 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 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 innsekter 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.

(9) Ytre forandringer/tilbygg etc. av leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke. Nødvendig offentlig godkjenning må fremskaffes av andelseier.

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 fire og høyst seks andre medlemmer. Det kan dessuten velges inntil to 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.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i 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.

HUSORDENSREGLER FOR MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 09.09.1986. Endringer vedtatt på generalforsamlingene 03.06.1987, 31.05.1989, 20.04.1999, 02.06.2016, 02.04.2019, 23.05.2019, 27.04.2021 og 23.05.2023

1. INNLEDNING.

Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og godt naboskap, og å sikre ro og orden på borettslagets område. De supplerer borettslagets vedtekter i form av mer detaljerte regler om opptreden på borettslagets område.

2. REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for Måltrostskogen Borettslag:

1. Borettslagsloven.

2. Borettslagets vedtekter (tilgjengelig på Vibbo)

3. Husordensreglene.

4. Generalforsamlingsvedtak.

5. Styrevedtak.

2.2 Ved brudd reglene i punkt 2.1 kan andelseier ilegges muntlige eller skriftlige advarsler.

Gjentatte og/eller graverende brudd på reglene kan gi styret rett å pålegge andelseier å selge sin andel, jfr borettslagsloven § 5-22, og/eller fravikelse fra leiligheten etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr borettslagsloven § 5-23.

Andelseier har også ansvar for at reglene overholdes av andre beboere i husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

3. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser om saker som ønskes behandlet av styret eller utvalg bør sendes styrets epostadresse eller sendes som melding til styret på Vibbo.

4. OVERLATELSE AV LEILIGHETEN TIL ANDRE

Borettslaget har til formål å skaffe bolig til andelseierne og deres husstand. At andelseierne selv normalt bor i borettslaget, bidrar til et godt bomiljø. I samsvar med borettslagsloven inneholder derfor vedtektenes punkt 4-2 begrensninger i adgangen til å overlate bruken av leiligheten til andre.

5. ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

5.1 Inngangsdørene til oppgangene og kjellergangene skal alltid holdes låst.

5.2 Lys i inngangspartier skal ikke stå på unødig

6. BRUK AV LEILIGHET.

6.1 Støy

Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og 07.00.

Støyende arbeid som boring, pussing og banking skal kun foregå i tidsrommet mandag -fredag 08:00-19:00 og lørdag 10:00-17:00. Slike arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager, samt påske-, pinse-jul. og nyttårsaften etter klokken 16.

Ved langvarig støyende arbeid skal blokken varsles på forhånd ved oppslag på oppslagstavler og/eller oppslag på Vibbo.

6.2 Musikk og sang

Musikk- og sangundervisning er vanligvis ikke tillat, men dersom det foreligger samtykke fra naboene, kan eventuelt godkjenning innhentes fra styret. Musikkøvelse/utøvelse av musikk er bare tillatt i samme tidsrom som pkt 6.1.

6.3 Vann og avløp.

Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til tilstoppelse av eller skade på felles avløp, for eksempel ved utslipp av fett. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller etsende væsker i klosett og avløp. Ved skade på eget eller felles avløp vil den beboer som har forårsaket denne skade belastes for eventuelle utgifter.

Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet i rørene ikke fryser. Når leiligheten forlates for mer enn to døgn, bør stoppekranene for vann i leiligheten stenges

6.4 Brannvern.

Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel bør ikke benyttes når beboer ikke er til stede.

Enhver andelseier er ansvarlig for å ha tilstrekkelige antall brannvarslere i sin leilighet og at disse til enhver tid fungerer. Borettslaget holder ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Utstyret tilhører leiligheten og må ikke fjernes. Det anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig.

Som eier av bygningen har også borettslaget et ansvar for brannsikkerheten. Andelseierne plikter å gi styret eller den styret engasjerer tilgang til leiligheten for å sjekke tilstanden til brannslukningsapparater og brannvarslere.

Dersom det er feil ved slukkingsutstyr eller det trengs å skiftes, må du straks melde fra til vaktmester eller styret.

6.5 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre beboere. Eksempelvis bør man:

- ikke støye i oppganger.

- varsle naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan føre til mer støy enn alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt det vanligvis skal være ro. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene, se pkt. 6.1.

6.6 Næringsvirksomhet

Leiligheten må ikke benyttes til næringsvirksomhet dersom dette vil være til sjenanse for naboene.

6.7 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget er basert på felles loddrette kanaler med avtrekksvifte på taket. Friskluft tas inn gjennom ventiler i yttervegg samt vinduer/dører i den enkelte leilighet, og «brukt» luft suges ut gjennom ventiler på kjøkken og bad som er koblet til den ventilasjonskanalen for oppgangen. For at anlegget skal fungere som forutsatt må en eller flere av friskluftsventilene på vegg og i vinduer/dører være åpne.

Mekanisk vifte på bad er ikke tillatt.

Avtrekksvifter på kjøkken eller fra tørketromler skal aldri ledes ut gjennom yttervegg eller kobles til felles avtrekk da dette skaper problemer for ventilasjonen i bygget.

6.8

Andelseier er ansvarlig for at det elektriske anlegget fra og med sikringsskap og inn i leiligheten til enhver tid er i henhold til gjeldende lover og regler. Arbeider på det elektriske anlegget skal utføres av godkjent elektriker.

7. BRUK AV BALKONGER (østsiden) OG TERRASSER (vestsiden mot Bogstadvannet)

7.1 Betongoverflater på balkonger og terrasser er behandlet med spesialmidler for å hindre korrosjon, og er til dels også utstyrt med katodisk beskyttelse. Det er derfor ikke tillatt å bore i betongen på terrasser eller balkonger, eller å legge fastmonterte fliser, skifer, eller andre former for fast montert belegg her. Fliser, treverk ol må være avtagbart og kan monteres på plastklosser eller trelekter. Løse trelemmer etc er tillatt.

7.2 På terrassen skal området nærmest veggen inn mot leilighetene holdes fri for snø og is.

Salt må ikke brukes for å fjerne is eller snø på terrasser eller balkonger.

Ved rydding av snø og is hvor man kommer i direkte kontakt med betongoverflaten må det benyttes plastspade, ikke metallspade

7.3 Det er forbudt å bruke kullgrill på balkong eller terrasse. Elektrisk grill og godkjent gassgrill kan benyttes dersom denne ikke er til sjenanse for naboene.

7.4 Avløp og renne på terrassen må holdes rene til enhver tid.

7.5 Balkongene er veldig synlige for andre beboere/besøkende og skal ikke brukes som synlig lagringsplass.

Snorer for klestørking må ikke strekkes høyere enn rekkverket på balkongen.

7.6 Det er ikke tillatt å lufte, banke eller riste tepper, tøy o.l. utover balkong/terrassekanten.

8. FORANDRINGER, TILBYGG ETC.

8.1 Forandringer av fasaden, herunder innglassing av terrasser og balkonger eller oppføring av utvendige boder eller piper kan ikke gjøres uten styrets skriftlige samtykke, jf. vedtektenes punkt 4-3 annet avsnitt. Styret kan sette vilkår for slikt samtykke.

8.2 Det er ikke tillatt å montere varmepumper i leilighetene, da disse vil medføre støy, og ødelegge for eksisterende ventilasjon i bygget.

8.3 For arbeider på terrasser og balkonger vises til punkt 7.1.

8.4Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets samtykke.

9. INDRE VEDLIKEHOLD

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. pkt 5 i vedtektene og borettslagsloven.

10. KJELLERGANGER OG OPPGANGER

10.1 Sportsutstyr, sko, støvler, m.v. skal plasseres i leiligheten eller egen bod og ikke i oppgangene.

10.2 Sykler skal parkeres i sykkelstativene i kjellergangene. Det forutsettes at sykler som parkeres her er i jevnlig bruk i deler av året. Det er ikke tillatt å lade elektriske sykler eller sparkesykler i kjellergangene.

Akebrett, kjelker, trehjulssykler og annet utstyr for barn som er i bruk kan lagres på hyllene i kjellergangene.

Det er forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller liknende kjøretøy i kjellerboder eller andre fellesareal innendørs.

For øvrig skal fellesarealer skal ikke benyttes til lagringsplass. Hensatte gjenstander kan bli fjernet uten varsel.

10.3 Barnevogner som er i jevnlig bruk kan parkeres i oppgangenes 1. etasje eller i underetasje under trapp så sant de ikke er til hinder for rømningsvei. Barnevogner skal fjernes på dager med trappevask.

10.4 Utsmykking av fellesrom/oppganger kan foretas etter samråd med beboerne i oppgangen. Utsmykking i form av møbler, planter etc som hindrer vask eller rømningsvei eller er brennbare er ikke tillatt.

11. SØPPEL OG AVFALL.

11.1 Oslo Kommunes regler for kildesortering skal følges. Posene skal ikke mellomlagres i oppgang eller andre fellesareal, men legges i konteinere i søppelskurene. Bruk dobbelknute på poser og lukk lokket på søppelkonteiner tett etter bruk. Ikke legg avfall i konteinere som er fulle dersom det er ledig plass i andre konteinere samme sted.

11.2 Papp og papir kastes i egne konteinere i søppelskurene. Pappesker skal brettes eller tråkkes flate.

11.3 Glass og metall, kastes i konteinere fra renovasjonsetaten, for tiden utplassert i begge ender av Hvitveisbakken.

11.4 Elektronisk/elektrisk avfall kan leveres gratis til gjenbruksstasjoner eller til forhandlere som selger tilsvarende produkter.

11.5 Farlig avfall, herunder maling eller brennende væsker, leveres til nærmeste gjenbruksstasjon.

11.6 Borettslaget vil normalt bestille konteiner for kasting av grovavfall to ganger i året, som regel i forbindelse med vår- og høstdugnader.

12. DYREHOLD.

12.1 Det er tillatt å holde husdyr så lenge dette ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne, og reglene nedenfor følges.

12.2 Innenfor borettslagets område skal hunder alltid føres i kort bånd, også i tider på året det ikke er offentlig båndtvang.

12.3 Dyrets eier skal umiddelbart fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets eiendom.

12.4 Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

12.5 Dyrets eier er erstatningsansvarlig for skader som dyret forårsaker.

12.6 Dyr skal ikke forlates alene i leiligheten hvis dette er til sjenanse for naboene.

12.7 Avkom etter dyret kan ikke beholdes utover 4 måneder uten godkjenning fra styret.

12.8 Dersom et dyrehold er til urimelig sjenanse for andre beboere, og ulempene ikke bringes til opphør etter andelseieren har fått en advarsel fra styret, kan styret kreve dyret fjernet fra borettslaget.

13. FELLESAREAL UTENDØRS.

13.1 Hele borettslagets uteareal er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må vernes om.

13.2 Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område med gjerder eller beplantning.

13.3 Beplantning av en blokks felles grøntareal kan foretas etter samråd med beboerne i blokken og grøntutvalget (dersom et slikt utvalg er opprettet). Beplantning på fellesarealer skal ikke hindre bilførere i å oppdage voksne eller barn som kommer fra oppganger og stikkveier.

13.4 Oppslag skal fortrinnsvis henges på oppslagstavlene i gangene, og bare festes på borettslagets ytterdører eller søppelskur når det er helt nødvendig. Den som har hengt opp oppslag skal selv ta disse ned når de ikke lenger er aktuelle.

14 KJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS UTEAREAL.

14.1 Gang- og sykkelveier.

På borettslagets gang- og sykkelveier er det for motoriserte kjøretøy kun tillatt med korte stopp for av- og pålessing av tyngre varer/bagasje, eller påstigning/avstigning for bevegelseshemmede. Kjøretøyet må ikke være til hinder for utrykningskjøretøy eller annen ferdsel. All kjøring skal foregå hensynsfullt og i tilnærmet gangfart.

14.2. Beboerne er ansvarlige for at deres besøkende følger borettslagets parkeringsbestemmelser.

14.3. Dersom beboere eller beboeres besøkende gjentatte ganger og etter skriftlig eller muntlig varsel fra styret parkerer i strid med reglene i pkt 14.1, kan styret få bilen tauet bort for eierens regning.

15 BRUK AV GARASJEANLEGGET

15.1 Parkeringsplasser.

Hver leilighet disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegg. Hver plass er ca 2,3 meter bred, og bilens størrelse bør tilpasses plassen.

Gjesteplasser skal kun benyttes til parkering av biler.

Parkering skal skje slik at andre brukere enkelt kommer inn og ut av sin bil. Skyveporter plikter å holde avlukket låst til enhver tid.

15.2 Bruk av garasjen.

I borettslagets garasjeanlegg er det kun bil og tilbehør til bil som kan lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/skistativ/skiboks og et sett med dekk/hjul.

Biler som ikke er i bruk, campingvogner, båter og tilhengere og annet løsøre kan ikke lagres eller hensettes i garasjen eller andre deler av borettslagets område. Ved overtredelse av denne bestemmelse, kan borettslaget etter muntlig og/ eller skriftlig varsel få kjøretøyet eller gjenstandene fjernet. Gjenstander som etter styrets vurdering har liten eller ingen økonomisk verdi kan straks leveres til godkjent avfallsmottak. Andre gjenstander skal styret for eiers regning ta vare på i 30 dager før levering til avfallsmottak.

15.3 Utleie av garasjeplass.

Dersom hverken andelseier eller andre i andelseiers husstand disponerer bil som parkeres på borettslagets område, kan andelseier leie ut sin garasjeplass til andre beboere i borettslaget.

15.4 Lading av elbiler eller hybridbiler.

El- og hybridbil skal bare lades fra standardiserte ladebokser, som er kompatible med systemet for styring av lastfordelingen. Kostnadene ved anskaffelse av ladeboks dekkes av den enkelte andelseier. Ta kontakt med styret for informasjon om hvorledes du kan anskaffe ladeboks. Regler for betaling av strøm fastsettes av styret.

15.5 Brannvern i garasjeanlegg.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker (med unntak av drivstoff i bilens egen tank) i garasjeanlegget. Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.

Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller andre arbeider som er til hinder for beboere eller kan medføre brannfare.

16 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE.

Forslag til endringer av husordensreglene sendes styret, fortrinnsvis til styrets epostadresse eller som melding på Vibbo, og gjerne i forbindelse med at det kunngjøres en frist for forslag til ordinær generalforsamling det enkelte år. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

17 TOLKNING AV HUSORDENSREGLENE.

Tolkning av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 559
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MÅLTROSTSKOGEN 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. oktober kl. 09:00 og lukker 12. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/559

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.

Formål med ekstraordinært årsmøte - valg av ny revisor
Vår nåværende revisor (PWC) har besluttet å fase ut sine revisjonstjenester for boligselskaper, og dette medfører at borettslaget må velge en ny revisor.

Vårt borettslag er revisjonspliktig (ihht Borettslagsloven § 9-2), og vår forretningsfører i OBOS anbefaler å velge en ny revisor så snart det er praktisk mulig. Da valg av revisor til borettslaget kun kan gjennomføres gjennom et årsmøte, kaller styret inn til et ekstraordinært årsmøte for å gjennomføre prosessen.

Styret har vurdert det hensiktsmessig å gjennomføre dette årsmøtet digitalt da det er kun en sak på agendaen, og saken i seg selv er relativt enkel med. Ny revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i MÅLTROSTSKOGEN 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.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at styrets leder er møteleder, da dette er mest effektivt og praksis for gjennomføring av årsmøtet

Forslag til vedtak

Haakon Martinsen (styrets leder) er valgt som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Odd Stiansen og Lillian Bøylestad 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 ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

To av de oppdragsansvarlige revisorene vi tidligere har hatt i PWC har etablert et nytt selskap, PwC Assurance AS, som kan tilby tilsvarende revisjonstjenester fremover. Vår forretningsfører i OBOS har i tillegg mottatt tilbud fra BDO og EY

Teksten nedenfor oppsummer priser og betingelser (alt inkludert MVA); merk at prisen for 2025 kan være gjenstand for justeringer i årene fremover, og at tilleggsfakturering kan forekomme fra alle tre dersom omfanget/kompleksiteten av revisjonen er mer omfattende enn et «standard» borettslag.

PwC Assurance

- Fastpris for 2025: 11 169,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris faktureres til 4 000 pr time (partner)

BDO

- Fastpris for 2025: 13 365,-
- Oppstartskostnad: 2 000,-
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere

EY

- Fastpris for 2025: 10 500,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere, makspris 33 000,-

Styrets innstilling
Da det ikke er forskjell i tjenesten som leveres, og alle de tre selskapene oppfattes av styret som kompetente, anbefaler styret å velge selskapet som har gitt borettslaget det mest konkurransedyktige tilbudet.

Forslag til vedtak
Styret anbefaler å velge EY som ny revisor for borettslaget

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 7.10.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 12.10.25
Selskapsnummer: 559 **Selskapsnavn:** MÅLTROSTSKOGEN 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

Haakon Martinsen (styrets leder) er valgt som møteleder

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Odd Stiansen og Lillian Bøylestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av ny revisor

Styret anbefaler å velge EY som ny revisor for borettslaget

☐ 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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950441917
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. oktober kl. 09:00 til 12. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42.

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.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at styrets leder er møteleder, da dette er mest effektivt og praksis for gjennomføring av årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Haakon Martinsen (styrets leder) er valgt som møteleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Odd Stiansen og Lillian Bøylestad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
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: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

To av de oppdragsansvarlige revisorene vi tidligere har hatt i PWC har etablert et nytt selskap, PwC Assurance AS, som kan tilby tilsvarende revisjonstjenester fremover. Vår forretningsfører i OBOS har i tillegg mottatt tilbud fra BDO og EY

Teksten nedenfor oppsummer priser og betingelser (alt inkludert MVA); merk at prisen for 2025 kan være gjenstand for justeringer i årene fremover, og at tilleggsfakturering kan forekomme fra alle tre dersom omfanget/kompleksiteten av revisjonen er mer omfattende enn et «standard» borettslag.

PwC Assurance

- Fastpris for 2025: 11 169,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris faktureres til 4 000 pr time (partner)

BDO

- Fastpris for 2025: 13 365,-
- Oppstartskostnad: 2 000,-
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere

EY

- Fastpris for 2025: 10 500,-
- Oppstartskostnad: ingen
- Andre tillegg: bistand utover fastpris avtales nærmere, maksprис 33 000,-

Styrets innstilling
Da det ikke er forskjell i tjenesten som leveres, og alle de tre selskapene oppfattes av styret som kompetente, anbefaler styret å velge selskapet som har gitt borettslaget det mest konkurransedyktige tilbudet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret anbefaler å velge EY som ny revisor for borettslaget
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 559
MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MÅLTROSTSKOGEN 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.

Dato for årsmøtet:
21. mai 2025 kl. 19:00, Grindbakken Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installering av vannmåler i borettslaget
7. Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov
8. Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MÅLTROSTSKOGEN 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

Haakon Martinsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling er utført i hht borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling

Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært for lovlig satt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot konto for udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 0559 Måltrostskogen Borettslag Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 195.000

Sak 6

Installering av vannmåler i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn & kontekst
Vann- og avløpsavgifter blir i dag fakturert borettslaget av Oslo kommune etter stipulert (beregnet) forbruk gjennom å kombinere borettslagets totale bruksareal (kvm) med et antatt vannforbruk per kvm. For borettslag og sameier med vannmåler, blir forbruket satt etter faktisk forbruk.

For 2025 forventer borettslaget å betale ca. 989 000,- i vann- og avløpsavgifter (basert på stipulert forbruk), en økning på 15.8% sammenlignet med 2024. Og, basert på uttalelser fra byrådet, forventes avgiftene å stige ytterligere i årene fremover.

Flere sammenlignbare borettslag i vårt nærområde har de seneste årene installert vannmåler og opplevd at faktisk forbruk er vesentlig lavere enn stipulert forbruk, og dermed oppnådd vesentlige lavere årlige vann- og avløpsavgifter.

Basert på mulighet for å redusere faste kostnader på kort- og lang sikt, har styret evaluert hvorvidt vannmåler også kan være hensiktsmessig for vårt borettslag.

Datagrunnlag

I vårt nærområde har styret tatt kontakt med tre borettslag som har installert vannmåler de seneste årene; Himstadplassen, Svarttrostskogen og Jerpeskogen. Disse borettslagene antas å ha tilsvarende sammensetning av beboere som vårt eget, dvs. at deres forbruk av vann bør være representativt for vårt faktiske forbruk.

Himstadplassen fikk installert måler i slutten av 2024, og har derfor ikke tallgrunnlag for en representativ periode på tidspunktet styret tok kontakt (april 2025).

Svarttrostskogen installerte måler for ca. 3 år siden, og har i denne perioden opplevd et vannforbruk på [77-85] m3 vann per leilighet, med et gjennomsnitt på ca. 82 m3 per leilighet. Jerpeskogen installerte måler for ca 2 år siden, og for 2024 (det første fulle året med målinger) fikk de et forbruk på 73 m3 per leilighet.

Vurdering for vårt borettslag

For vårt borettslag stipulerer Oslo kommune et forbruk på 128 m3 per leilighet; dette ligger vesentlig over forbruket registrert av Svarttrostskogen og Jerpeskogen, og indikerer et potensial for besparelse.

Tabellen nedenfor beregner kostnadsbesparelsen for ulike scenarioer, hvor sistnevnte er satt etter de observasjonene vi har hentet fra nærliggende og sammenlignbare borettslag.

Stipulert vannforbruk per leilighet	m3	128
%-vis reduksjon i forbruk i ulike scenarioer		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	*%*	*43%*
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	*%*	*36%*
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	*%*	*40%*
Kostnadsreduksjon per år (med avgifter for 2025*) for ulike scenarioer		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	*NOK*	*417 827*
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	*NOK*	*345 518*
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	*NOK*	381 672

**Inkluderer estimert årlig avgift på NOK 10 000 inkl MVA for to målere*

Merk at forbruk opplevd av andre borettslag ikke er en garanti for at vårt forbruk vil være på tilsvarende nivå, og det er også en risiko for at faktisk forbruk er høyere enn stipulert forbruk. Tabellen ovenfor er derfor kun for illustrative formål, og hvorvidt tiltaket medfører lavere eller høyere avgifter for borettslaget vil ikke være kjent før vannmåleren har vært i drift i minimum ett år.

Hva kreves for å installere vannmåler og hvordan kan tiltaket finansieres

Installasjon av vannmåler kan kun gjøres av sertifiserte rørleggere, og vårt borettslag trenger en måler for nedre del (Grindbakken) og en for øvre del (Arnulf Øverlandsvei).

Styret har innhentet tilbud fra flere rørleggere som har gjort denne jobben tidligere, herunder for borettslag i vårt område nevnt ovenfor. Basert på denne innledende dialogen anslår vi at tiltaket vil koste et sted mellom [150 000 - 250 000] inkl MVA, med et estimert øvre tak på 300 000,- inkl MVA om det skulle vise seg at andre VVS oppgraderinger også er nødvendig ifbm installeringen (sistnevnte vil ikke avklares før arbeidet settes i gang).

Da borettslagets økonomistyring ikke tar høyde for investeringer av en slik størrelse, ønsker styret å finansiere tiltaket med et lån på opp mot 300 000 fra OBOS Banken eller tilsvarende bank, nedbetalt over 2 år og med sikkerhet i borettslagets eiendom (likt eksisterende lån fra OBOS Banken). Effektiv rente på et slik lån er i skrivende stund (april 2025) ca. 5.5% per år.

Da kostnadsbesparelsen forventes å være større enn investeringen og kostnadene som oppstår for å finansiere tiltaket, anslår styret at fellesutgiftene ikke vil måtte økes som direkte konsekvens av dette tiltaket. På sikt kan dette tiltaket bidra til at fellesutgiftene ligger stabilt eller kan reduseres, men styret kan ikke gi noen garanti om den økonomiske effekten, og sistnevnte vil være avhengig av a) faktiske målinger, og b) fremtidig utvikling av vann- og avløpsavgiften i Oslo kommune.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Sak 7

Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har i løpet av 2024 opplevd mange vedlikeholdsoppgaver relativt til tidlgiere år, spesielt drevet av feil/mangler på VVS og varmekabler utendørs. Denne type vedlikeholdsoppgaver kan normalt ikke utsettes, og selv om de hver for seg kan finansieres fra ordinære felleskostnader, er den samlede kostnaden vesentlig og kan ikke finansieres fra oppsparte midler over en lengre periode.

Fra starten av 2025 har omfanget og antallet ikke-planlagte vedlikeholdsbehov ikke blitt redusert, og vi har i tillegg opplevd en mindre vannlekkasje på taket i Arnulf Øverlandsvei 11 hvor kostnaden som vil måtte dekkes av borettslaget (utover hva forsikringsselskaper dekker) er under utarbeidelse, men preliminære estimat ligger på rundt 200 000,- (inkl MVA).

For å sikre at borettslaget har tilstrekkelig midler for å dekke flere mindre og noen større akutte vedlikeholdsbehov som kan oppstå utover 2025, ønsker styret mandat fra generalforsamlingen for å ta opp lån for å finansiere disse oppgavene. Dette vil kun være aktuelt i situasjoner hvor borettslagets tilgjengelige kontanter ikke er tilstrekkelig for å dekke akutte vedlikeholdsbehov som ikke kan utsettes, for eksempel større

vannlekkasjer som må utbedres umiddelbart hvor forsikringsutbetalingen tar tid og/eller ikke dekker vesentlige deler av kostnaden.

Eventuelt låneopptak vil gjennomføres gjennom refinansiering av borettslagets eksisterende langsiktige lån. Betingelser som gjelder for eksisterende lån, herunder rentenivå, nedbetalingstid og avdragsfrihet, vil ikke endres gjennom refinansieringen. Økt låneopptak kan på sikt medføre høyere felleskostnader, men da et lån på for eksempel 300 000 til en effektiv rente på 5,5% medfører ca. 16 500,- i årlige ekstrakostnader for borettslaget, vil et evt. låneopptak i seg selv ikke medføre økte felleskostnader i 2025.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

Sak 8

Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

Forslag fremmet av:
Frida Johanne Holmen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I henhold til EUs direktiv for energieffektivitet, er det et mål om å sikre at hver boenhet belastes for sitt faktiske forbruk (European Union, 2018). Forskning (Dall´O & Sarto, 2014; Gram-Hanssen et al., 2023; Siggelsten, 2015) indikerer at individuell måling kan føre til kontroll på energibruket, betydelige energibesparelser, ettersom hver boenhet belastes for sitt faktiske forbruk, og det kan bidra til økt bevissthet rundt energiforbruket. I tillegg kan det gi mer rettferdig fordeling av kostnader, noe som er spesielt viktig i et felles borettslag som vårt, hvor det varierer hvor mange personer som bor i hver boenhet.

NVE (2019) tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk (NVE, 2019). Innføringen av individuelle målere for varmtvann kan forventes å gi energibesparelser på mellom 10 og 25 %. Samtidig er det identifisert et kostnadsbesparingspotensial på opptil 43%. Dette estimatet bygger på data fra 29 borettslag som har implementert individuelle målesystemer i ettertid (NVE, 2024).

Innhentingen av kostnader viser at investeringskostnaden per leilighet for et komplett system for individuell måling av varmtvann i eksisterende bygg ligger mellom 3 500-5 500 kr. Driftskostnadene for individuell måling varierer avhengig av avregningshyppighet, men ved månedlig avregning ligger kostnaden mellom 550-1000 kr per år per leilighet. Det tilbys også leieavtaler over 10 år, hvor installasjonskostnadene betales ned månedlig, og den totale årlige kostnaden for utstyr, drift og fakturering blir da cirka 1200 kr per leilighet (NVE, 2019). Justert

for prisendringer i perioden 2019–2025, er den oppdaterte investeringskostnaden beregnet til 4 220–6 630 kr, med en årlig kostnad på mellom 663-1 205 kr ekskl. mva.

Denne løsningen byr på flere langsiktige fordeler, både økonomisk og miljømessig, i tillegg til å fremme rettferdighet i forbruk.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Styrets innstilling

Forslag om å installere individuelle målere for forbruk av varmtvann er vel og bra og vil gi beboere en rettferdig utgiftsfordeling.

Men, for å få dette til må vi først og fremst ha flere konkrete tilbud på jobben til våre 106 leiligheter.

Og, for å utføre denne jobben må rørlegger antagelig inn i hver kasse i hver leilighet eller annet sted i leiligheten (bad) dersom det er gjort store endringer i leiligheten.

Alt må kartlegges for å få riktig pris totalt før vi kan legge dette fram for GF.

En annen løsning kan være smartstyring av varmtvannsberederne. Dette vil nok koste langt mindre i etablering og være kostnadsbesparende også, men da samlet på hele borettslaget.

Styrets Forslag til vedtak:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget
- Mot Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

2. Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gjertud Skorstad
- Karl Morten Busk
- Ronny Andrè Eikeset
- Tore Solheim

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl Morten Busk
- Oskar Hansson
- Øyvind Fykse Engelschøin

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hanne Nesse
- Lasse Mausehund
- Wenche Wangen

Vedlegg

1. Innstilling valgkomitee_for GF 2025.pdf

Sak 10

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:

- Haakon Martinsen

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

- Ronny Andre Eikeset

Styrets Årsrapport

Økonomisk status og styring

Styret har i løpet av 2024 økt felleskostnadene med 5%, hovedsakelig grunnet et vedvarende høyt rentenivå, prisstigning på faste kostnader (herunder spesielt offentlige avgifter), og økt forbruk av energi. Felleskostnadene ble økt igjen med 15% fra og med Mai 2025 grunnet mange mindre vedlikeholdsoppgaver (VVS, elektro, brannvern), høyere forbruk av strøm med en noe høyere strømpris, og en vesentlig økning av forsikringspremien fra Gjensidige.

Styret gjennomgår jevnlig hvorvidt faste kostnader kan reduseres, og har ved flere anledninger reforhandlet og/eller byttet ut leverandører (for eksempel forsikring, renhold, vaktmester, internett) med positiv effekt på kostnadsbasen uten endring på kvaliteten eller omfanget av tjenestene levert. Dette arbeidet fortsetter som før, og i tiden fremover vil vi ha spesielt fokus på muligheter for å redusere energi- og vannkostnader. Spesielt for strømkostnader kan alle bidra ved å redusere forbruket av varmtvann, da oppvarming av vann er den klart største forbrukeren av energi.

Borettslaget holder til enhver tid en mindre kontantreserve for å sikre at vi klarer å håndtere større uforutsette hendelser som må håndteres umiddelbart, for eksempel vannlekkasjer. For øvrig setter styret felleskostnadene på et nivå som dekker løpende utgifter og sikrer forsvarlig drift av borettslaget, uten at vi bygger opp en sparekonto som vi ikke vet om/når kan benyttes. Dersom større vedlikeholds- eller investeringer er nødvendig, og blir bestemt av borettslaget gjennom årsmøte eller ekstraordinære generalforsamlinger, vil disse arbeidene dekkes gjennom opptak av nye lån.

For 2025 er det ikke planlagt større vedlikeholdsarbeid eller investeringer som krever opptak av nye lån, men eventuelt uforutsette nødvendig vedlikehold av en viss størrelse (feks en større vannlekkasje) kan medføre at styret må ta opp et mindre lån for finansiere utarbeidelse.

Grøntområder

Generelt

I løpet av 2024 har grøntutvalget hatt flere møter med velvillige beboere og drøftet planer og veien videre i borettslaget. Mye er gjort allerede enten sammen eller enkeltvis.

I AØV er følgende gjort: Det er laget 2 bed med stauder langs endeveggene på blokkene og vi er halvveis i å bytte døde busker og erstatte med friske nye i trappehellingen.

I GB er det grodd mye igjen og foreløpig jobbes det med å fjerne buskas og råtne planter. Men allerede vi sådd nye enger og gressplener utenfor GB 2. I tillegg er det plantet frukttrær, bærbusker og laget staudebed.

Vi vil fortsette arbeidet med å gjøre det fint rundt oss i borettslaget og håper flere ønsker å bli med.Tidspunkt for møter er så snart vinteren slipper taket og vil bli annonsert på Vibbo.
Trefelling

I august hadde vi trefelling nr 2. Da fikk vi rensket enda bedre opp foran blokkene slik at de nedre leilighetene ikke er « truet» med å miste utsikten på noen år. Grøntutvalgets avgjørelse for hvilke trær som skulle felles er at trærne enten snart var til hinder for utsikt mot vest, syke trær eller trær som var råtne og kunne falle ned.

Som for trefellingen foretatt i 2024 og tidligere, varsler styret beboerne via Vibbo flere uker i forveien slik at alle har mulighet til å komme med innspill til hvilke trær som ønskes beholdes og hvilke som bør fjernes.

Julegrantenning

1.søndag i advent ble det tradisjonen tro avholdt julegrantenning i borettslaget. Vi startet øverst i AØV med korps og lystenning og allsang. Deretter gikk vi i samlet flokk til GB hvor vi fortsatte lystenning med sang og musikk.

En høydare og nytt av året var bålpanne og grilling av marshmallows. Julegrantenningen er en hyggelig tradisjon hvor vi også får besøk av musikere fra Grindbakken skole som spiller.

Arrangementer i borettslaget i løpet av 2024

40-års fest

15. juni ble det avholdt jubileumsfest for hele borettslaget.
56 beboere meldte seg på festen, men det dukket noen flere etter hvert
Det ble leid inn telt, stoler og bord og kjøpt inn grillmat og drikke.
Sentralt fra OBOS fikk borettslaget 2 store flotte bløtkaker til anledningen.
Festkomiteen hadde også stor hjelp av to venner av Halfdan til å grille maten og Halfdan var toastmaster under selve festen. Datteren til Harsham i festkomiteen spilte fløyte for gjestene.
Alt i alt ble det en vellykket fest. En stor takk til festkomiteen. Bilder fra festen er tilgjengelig på Vibbo.

Vår- og høstdugnad

Det er avholdt dugnad både i mai 2024 og i september 2024.
Grøntutvalget har sett viktigheten av at dugnadene avholdes i mai og i september før høstferien og at det ikke er for kaldt/vått.
Det er viktig at styret/grøntutvalget har en « to do-liste» slik at beboerne vet hva som skal gjøres.
Begge dugnadene ble avrundet med pølse og brus-servering på nedre tun. Dugnaden er også en viktig arena for å hilse på og bli kjent med både eksisterende og nye naboer.

Vedlikehold, mindre utbedringer og tilsyn

Varmekabler i trapper og gangveier

Det har flere steder vært problemer med varmekablene i vinter.

Trapp i Arnulf Øverlands vei:

Vi har hatt dialog med Elektro-Sivert og endret på innstillingene på Isfri70 som styrer varmekablene. Det ser ut til å ha god effekt. Det vil alltid være problemer med større snøfall. Vi følger med på dette for eventuelt å gjøre andre tiltak, men fra vi endret innstillingene på Isfri 70 til trappene på nyåret 2025 ser det ut til å både tørke opp bedre og smelte tilfredsstillende. Vi følger trappen opp videre i påvente av store snømengder/veldig kulde

Gangvei til garasje i Arnulf Øverland vei 11:

Varmekabler virker, men vi har justert temperaturreguleringen for å forhåpentligvis tidligere få bedre effekt. Kablene kobles inn tidligere når temperaturen synker, samt at de kobles noe senere ut når temperaturen stiger. Ved større snøfall må det måkes bredere ca 0,75 m slik at barnevogner og gåstoler kan passere.

Grindbakken og varmekabler som ikke virker mellom blokkene:

Sikringsskap og Isfri70 er sjekket flere ganger og det har vært dialog med Elektro-Sivert om dette. Sikringer og jordfeilsbryter slår ut, og styret anslår at det høyst sannsynlig er feil ute på varmekablene. Vi har tidligere brukt spesialfirmaet M-Tek på reparasjoner av slike feil. De kontaktes for å sjekke dette til våren 2025.

Betongrehabiliteringen og status etter ferdigstillelse i Mai 2023

Vi gjennomførte i mai 2024 en etterårsbefaring med Alliero og styret i borettslaget.
Det resulterte i en omforent liste mellom Alliero og borettslaget. Det meste på denne listen er fulgt opp og utbedret av Alliero.
Det står igjen 2 punkter hos to forskjellige beboere og Alliero skal utbedre disse så snart vinteren er over.

Lekeplasser

I slutten av juni ble det montert opp et nytt klatrestativ på lekeplassen i GB, hovedsakelig finansiert av miljøpenger gitt av OBOS sentralt.

Deretter har vi hatt inspeksjon av begge lekeapparatene både i GB og AØV av Trigonor AS. I de manglene/feilene feil som ble bemerket i rapporten, gjenstår et par saker på lekeplassen i AØV som vi tar fatt på til dugnaden før sommersesongen 2025.

Sklien bla. må vi fjerne, enn så lenge, grunnet bla plasseringen av sklien som ikke er forsvarlig. Det som var å utsette på apparatene/ lekehusene i GB og AØV er allerede rettet opp og huskene er strammet til etc.

Hjertestartere

Tre hjertestartere ble installert i borettslaget i 2024; 2 i GB og 1 i AØV.
De er innmeldt til 113.no og kan brukes av både beboere og forbipasserende all den tid de henger ute i varmeskap. Det er alarm i skapene men ikke bruksanvisning.
Hjertestarterne skal være enkle og selvforklarende i bruk, hvor en stemme forteller alt som skal gjøres. Uansett, husk å kontakte nødetatene via 113 øyeblikkelig dersom en akutt situasjon skulle oppstå.

Styret følger opp med tanke på batterier og andre deler som skal skiftes. Skulle du allikevel ønske å lese om bruken av hjertestartere, er dette tilgjengelig via Vibbo.

Bytte av lysarmatur i kjeller og garasjeanlegg

I 2019 ble det byttet ut av ElektroSivert hhv 56 LED kjellerlamper med sensorer og 97 LED garasjelamper også med sensorer.

De skal holde lenge i bruk og være strømbesparende, men det kreves sertifisert elektriker til for å skifte ut lampene. Ergo samler vi opp til at det er en del lamper som trengs å byttes ut, og nylig ble 3 lamper i kjelleren og 7 i garasjen byttet ut.

Vaktmester

Etter vedtak i ekstraordinær generalforsamling juni 2023, besluttet borettslaget å si opp avtalen med Hovseter Vaktmestersentral ("HVS") om vaktmestertjenester med virkning fra 1.1.2024.

1 Hjelpende Hånd ("1HH") erstattet HVS, og leverer vaktmestertjenester, vintertjenester (brøyting, strøing) og klipp av gress (vår/sommer). Overgangen til 1HH har gitt borettslaget en vesentlig og varig kostnadsreduksjon, selv om tjenestene og omfanget av disse levert av 1HH er de samme som HVS. Styret ser derimot forbedringspotensial på en rekke av de tjenestene 1HH leverer, herunder spesielt kommunikasjon ifbm større snøfall, og tar tak i dette fortløpende med våre kontakter i 1HH.

For øvrig går all dialog mellom 1HH og borettslaget gjennom styret, og beboere har ikke anledning til å kontakte 1HH direkte for å påpeke eventuelle feil/mangler de ønsker utbedret.

Brannvern

Årlig oppfølgning av brannvern i borettslaget ble gjennomført av Norsk Brannvern (ekstern leverandør) på ulike tidspunkt høsten 2024 for å sikre at flest mulige andeler fikk besøk. I etterkant av kontrollen ble det trukket frem to observasjoner som styret ønsker alle beboere bidrar til etterlevelse av:

1. Barnevogner i oppgangene må plasseres slik at de ikke hindrer frie rømningsveier ved brann eller behov for evakuering. Vogner kan derfor ikke oppbevares på «landingene» mellom etasjene, og dersom de parkeres like innenfor oppgangsdøren, må de plasseres helt inntil veggen og med forsvarlig distanse til oppgangsdøren.

2. Alle andeler må ha et tilstrekkelig antall sertifiserte og fungerende røykvarslere. Dette blir kontrollert ved årlige besøk fra Norsk Brannvern, og det er derfor viktig at sistnevnte gis tilgang til leilighetene for å sjekke og rådgi røykvarslere og brannsikkerheten for øvrig.

Da den årlige kontrollen også avdekket at levetiden på eksisterende brannslukningsapparater var over i slutten av 2024, ble samtlige brannslukningsapparater i borettslaget skiftet ut i januar 2025.

Dekklager

Dekklageret under Grindbakken 6 har i flere år eksistert som en uformell ordning, hvor beboere har oppbevart dekkene sine uten en klar struktur eller registrering. Administreringen av lageret har krevd fysisk avtale mellom beboerne og styret. I tillegg var det uklart hvem som faktisk benyttet ordningen, og om alle dekkene i lageret var i bruk.

Styrets beslutninger og tiltak

I november 2024 gjennomførte styret en diskusjon om fremtidig bruk av dekklageret. Etter vurdering av alternative bruksområder for garasjeplassene, ble det besluttet å videreføre ordningen, men med bedre organisering og tydelige retningslinjer.

For å sikre en mer strukturert drift, ble det vedtatt at:

- Styret finner et system som ikke lenger krever et fysisk møte eller overlevering av nøkkel, men heller et system som kan fjernstyres, for å gjøre det lettere både for styret og beboere å få hente ut nøkkel når de ønsker det
- En oversikt over beboere som har dekk oppbevart skal etableres og dekkene skal merkes
- Nye retningslinjer skal utarbeides og publiseres
- Lagring skal forbli kostnadsfri for beboerne, men det investeres ikke i nye hyller eller skap da styret ikke finner det formålstjenelig å bruke felleskapets midler på en ordning som ikke benyttes av alle beboerne

Implementering av tiltak

I februar 2025 ble det besluttet å anskaffe en smart nøkkelboks. Denne boksens digitale låsesystem gir styret bedre kontroll over tilgangen, og koder kan genereres via en app. Dette erstattet den tidligere praksisen der flere personer hadde fysiske nøkler i omløp. Denne ble installert ved inngangen til Grindbakken 6, bak hjertestarteren. Hele styret har fått tilgang til appen og vil kunne respondere på meldinger på Vibbo for å gi ut koder til beboere.

Videre ble de nye retningslinjene publisert på Vibbo, med tydelig informasjon om at borettslaget ikke tar ansvar for oppbevarte dekk. For ytterligere organisering ble det også lagt ut ark og skrivesaker slik at dekk kan merkes med eiers navn, og dekk uten eiermerking vil bli fjernet etter 1. juni 2025.

Fremover

Med disse endringene har vi fått bedre kontroll på dekklageret og gjort det enklere for alle å bruke. Ordningen er nå mer ryddig, samtidig som styret slipper unødvendig administrasjon og beboerne vil slippe å avtale møte med styretmedlemmer for å få tilgang. Vi håper at beboerne setter pris på de nye retningslinjene, og at alle bidrar til å holde lageret organisert fremover.

Vi oppfordrer beboerne til å sette seg inn i de nye reglene og respektere de fastsatte fristene, slik at vi sammen kan opprettholde en ryddig og velfungerende dekklagerløsning.

Elvia tilsyn og HMS-arbeid

I løpet av høsten 2024 gjennomførte Elvia et el-tilsyn i borettslaget. Tilsynet avdekket noen mindre avvik, som styret i etterkant har sørget for å utbedre ved hjelp av elektriker. I tillegg måtte det utarbeides HMS-rutiner knyttet til sjekk av det elektriske anlegget i fellesområdene til borettslaget. Dette inkluderte en gjennomgang av kontrollrutiner og opprettelse av et eget HMS-dokument for elsikkerhet, som ble sendt inn til Elvia og godkjent i desember.

Som følge av det har det blitt innført en fast sjekkliste for internkontroll av elektriske installasjoner i fellesarealene, slik at vi i fremtiden lettere kan følge opp eventuelle mangler. Alle sakene ble avsluttet og godkjent av Elvia ved årets slutt.

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

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.		**1 514 492**	**1 081 813**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 196 774	-7 085 556
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	8 354
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-222 991	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-59 672 000	-3 500 000
Tillegg for nye langsiktige lån		59 672 000	11 037 460
Innsk. øremerk. bankkto		-3 912	-3 455
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		277 291	-24 123
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 146 386**	**432 680**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**368 106**	**1 514 493**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	727 209	1 739 216
Kortsiktig gjeld	-359 103	-224 723
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**368 106**	**1 514 493**

Transaction 09222115557543956207 Signed HM, KHB, TS

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 186 759	6 223 466	5 940 000	7 500 000
Innbetalinger		0	1 646	0	0
Andre inntekter	3	172 583	68 750	0	170 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 359 342**	**6 293 862**	**5 940 000**	**7 670 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-108 288	-81 129	-115 000	-108 360
Styrehonorar	5	-195 500	-195 000	-195 000	-195 000
Avskrivninger	14	0	-8 354	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-9 700	-10 000
Andre honorarer		0	0	-25 000	0
Forretningsførerhonorar		-150 755	-143 170	-153 000	-161 000
Konsulenthonorar	7	-34 571	-541 127	-50 000	-10 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-460 131	-6 210 268	-250 000	-300 000
Forsikringer		-459 553	-404 819	-445 000	-515 000
Kommunale avgifter	9	-1 311 079	-1 263 670	-1 241 000	-1 450 000
Energi/fyring		-576 299	-653 599	-680 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-268 356	-430 449	-440 600	-270 000
Andre driftskostnader	10	-717 558	-819 885	-800 000	-750 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 313 540**	**-10 782 920**	**-4 425 500**	**-4 390 360**
DRIFTSRESULTAT		**2 045 802**	**-4 489 058**	**1 514 500**	**3 279 640**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	83 003	106 875	0	50 000
Finanskostnader	12	-3 325 579	-2 703 373	-3 276 000	-3 300 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 242 576**	**-2 596 498**	**-3 276 000**	**-3 250 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 196 774**	**-7 085 556**	**-1 761 500**	**29 640**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 196 774	-7 085 556		

Transaction 09222115557543956207 Signed HM, KHB, TS

MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 441 917, KUNDENR. 559

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	49 130 881	49 130 881
Tomt		1 069 119	1 069 119
Andel egenkapital i fellesanlegg		0	277 290
Andre varige driftsmidler	14	222 992	1
Miljøbankkonto, øremerket		26 501	163 123
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 449 493**	**50 640 413**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		128 688	140
Driftskonto OBOS-banken		174 860	614 341
Sparekonto OBOS-banken		423 660	1 124 734
Innestående i andre banker		1	1
SUM OMLØPSMIDLER		**727 209**	**1 739 216**
SUM EIENDELER		**51 176 701**	**52 379 629**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Udekket tap	15	-31 324 367	-30 127 593
SUM EGENKAPITAL		**-31 313 767**	**-30 116 993**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	59 672 000	59 672 000
Borettsinnskudd	17	22 440 800	22 440 800
Avsetning bomiljøtiltak	18	18 565	159 099
SUM LANGSIKTIG GJELD		**82 131 365**	**82 271 899**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		331 061	200 030
Skyldige offentlige avgifter	19	1 249	829
Påløpte renter		17 935	17 983
Annen kortsiktig gjeld	20	8 859	5 881
SUM KORTSIKTIG GJELD		**359 103**	**224 723**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 176 701**	**52 379 629**
Pantstillelse	21	82 440 800	85 940 800
Garantiansvar		470 770	586 907

Oslo, 09.04.2025
Styret i Måltrostskogen Borettslag

Haakon Martinsen	Kirsten Hilde Barrum	Halfdan Nærland
Gjertrud Skorstad	Tore Solheim	Ronny Andre Eikeset

Transaction 09222115557543956207 Signed HM, KHB, TS

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 963 362
Avregning elbil	129 985
Eiendomsskatt	68 612
Ekstra kjellerbod	26 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 188 259**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Ekstra kjellerbod	-1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 186 759**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil	2 511
Miljøfond	163 122
Skadeutlegg	6 950
SUM ANDRE INNTEKTER	**172 583**

Transaction 09222115557543956207 Signed HM, KHB, TS

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-61 950
Påløpte feriepenger	-8 859
Arbeidsgiveravgift	-37 479
SUM PERSONALKOSTNADER	**-108 288**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 195 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS Advokatene AS	-7 313
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 184
Protan AS	-17 975
SUM KONSULENTHONORAR	**-34 571**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-81 956
Drift/vedlikehold VVS	-70 897
Drift/vedlikehold elektro	-79 963
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-150 870
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 784
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 424
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-599
Kostnader dugnader	-2 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-460 131**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-68 730
Vann- og avløpsavgift	-853 399
Renovasjonsavgift	-388 950
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 311 079**

Transaction 09222115557543956207 Signed HM, KHB, TS

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-29 784
Verktøy og redskaper	-2 499
Driftsmateriell	-14 619
Vaktmestertjenester	-161 991
Renhold ved firmaer	-202 853
Snørydding	-180 317
Andre fremmede tjenester	-92 265
Trykksaker	-3 196
Andre kontorkostnader	-1 404
Bank- og kortgebyr	-3 016
Velferdskostnader	-25 614
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-717 558**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 778
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 838
Kundeutbytte fra Gjensidige	43 611
Andre renteinntekter	7 776
SUM FINANSINNTEKTER	**83 003**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	174 633
Handelsbanken	113 455
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-1 086 719
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-706 145
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 820 672
Renter på leverandørgjeld	-131
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 325 579**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tilgang 1985	49 130 881
SUM BYGNINGER	**49 130 881**

Tomten ble kjøpt i 1984.
Gnr.33/bnr.2314
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaction 09222115557543956207 Signed HM, KHB, TS

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Klatrepark		
Tilgang 2024	222 991	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	0	
		222 991
Lekeapparat		
Tilgang 2018	55 700	
Avskrevet tidligere	-55 699	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**222 992**

NOTE: 15
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinneli	-36 172 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-36 172 000	
		0
HANDELSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2022	-23 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-23 500 000	
		0
OBOS-Banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Refinansiert lån med avdragsfrihet		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,50 %. Løpetiden er 27 år		
Opprinnelig 2024	-59 672 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-59 672 000	
		-59 672 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-59 672 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene

Transaction 09222115557543956207 Signed HM, KHB, TS

vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Transaction 09222115557543956207 Signed HM, KHB, TS

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Styret har refinansiert borettslagets samlede fellesgjeld på ca. 59.7 millioner i OBOS Banken, og forlenget den avdragsfrie perioden til Juni 2026. Dette betyr at frem til Juni 2026 vil borettslaget kun betale renter på fellesgjelden, som per nå er 5.5% (flytende rente) og utgjør ca. 3.28 millioner per år (gitt ingen endring i rentenivå)
Etter den avdragsfrie perioden er over betales lånet tilbake over 25 år. Dersom rentenivået ikke endres og økonomien i borettslaget før øvrig er stabil, vil dette medføre at felleskostnadene økes med ca. 20% for alle andeler fra og med Juni 2026. Selv om avdrag på fellesgjelden utsettes til Juni 2026, kan felleskostnadene fortsatt endres etter den økonomiske situasjonen i borettslaget. Styret evaluerer kontinuerlig nivå på felleskostnadene, og eventuelle endringer i rentenivå, strømpriser, kommunale avgifter og andre kostnader utenfor borettslagets kontroll vil bestemme hvorvidt felleskostnadene må justeres.

Leilighetsnr	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2026
102, 103, 104, 105, 108, 109	700
110, 111, 114, 115, 118, 119	700
120, 121, 124, 125, 126, 127	700
227	700
106, 112, 113, 122, 123, 228	850
1002, 1003, 1005, 1008, 1009, 1011	900
1014, 1015, 1018, 1019, 1021, 1024	900
1025, 1027	900
3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008	950
3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014	950
3015, 3016, 3019, 3020, 3021, 3022	950
3023, 3024, 3025, 3026	950
128, 1001, 1004, 1006, 1007, 1010	1 050
1012, 1013, 1016, 1017, 1020, 1022	1 050
1023, 1026	1 050
1028, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005	1 100
2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011	1 100
2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017	1 100
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023	1 100
2024, 2025, 2026	1 100

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-25 775 400
Korrigert innskudd	3 334 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-22 440 800**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-18 565
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-18 565**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Transaction 09222115557543956207 Signed HM, KHB, TS

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 249
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 249**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-8 859
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 859**

LANGSIKTIGE FORDRINGER

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	22 440 800
Pantelån	59 672 000
TOTALT	**82 112 800**

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

Bygninger	49 130 881
Tomt	1 069 119
TOTALT	**50 200 000**

Transaction 09222115557543956207 Signed HM, KHB, TS

Resultatanalyse 2024
Måltrostskogen Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 186 759	5 940 000	-246 759	-4 %
Andre inntekter	172 583	0	-172 583	100 %
Sum driftsinntekter	**6 359 342**	**5 940 000**	**-419 342**	**-7 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-108 288	-115 000	-6 712	6 %
Styrehonorar	-195 500	-195 000	500	0 %
Revisjonshonorar	-10 250	-9 700	550	-6 %
Andre honorarer	0	-25 000	-25 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-150 755	-153 000	-2 245	1 %
Konsulenthonorar	-34 571	-50 000	-15 429	31 %
Kontingenter	-21 200	-21 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-460 131	-250 000	210 131	-84 %
Forsikringer	-459 553	-445 000	14 553	-3 %
Kommunale avgifter	-1 311 079	-1 241 000	70 079	-6 %
Energi/fyring	-576 299	-680 000	-103 701	15 %
TV-anlegg/bredbånd	-268 356	-440 600	-172 244	39 %
Andre driftskostnader	-717 558	-800 000	-82 442	10 %
Sum driftskostnader	**-4 313 540**	**-4 425 500**	**-111 960**	**3 %**
Driftsresultat	**2 045 802**	**1 514 500**	**-531 302**	**-35 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	83 003	0	-83 003	100 %
Finanskostnader	-3 325 579	-3 276 000	49 579	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-3 242 576**	**-3 276 000**	**-33 424**	**1 %**
Årsresultat	**-1 196 774**	**-1 761 500**	**-564 726**	**32 %**

Transaction 09222115557543956207 Signed HM, KHB, TS

Til generalforsamlingen i Måltrostskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Måltrostskogen 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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Valgkomiteen

27.03.2025

Valgkomiteens oppgaver i Måltrostskogen Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens medlemmer er:

Martin Alvheim	Grindbakken 16
Wenche Wangen	Grindbakken 14

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Nestleder	Ronny Andre Eikeset
Styremedlem	Tore Solheim
Styremedlem	Gjertrud Skorstad

B) Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Oskar Hansson
Varamedlem	Øyvind Fykse Engelschøin

C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

D) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Haakon Martinsen	Grindbakken 14
Nestleder	Ronny Andre Eikeset	Arnulf Øverlands Vei 3
Styremedlem	Tore Solheim	Grindbakken 8
Styremedlem	Gjertrud Skorstad	Grindbakken 2
Styremedlem	Kirsten Barrum	Arnulf Øverlands Vei 5
Styremedlem	Halfdan Nærland	Grindbakken 8
Varamedlem	Oskar Hansson	Arnulf Øverlands Vei 5
Varamedlem	Øyvind Fykse Engelschøin	Grindbakken 16

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert
Haakon Martinsen — Grindbakken 14

Varadelegert
Ronny Andre Eikeset — Arnulf Øverlands Vei 3

VALGKOMITEEN

Martin Alvheim	Grindbakken 16
Wenche Wangen	Grindbakken 14

Måltrostskogen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Haakon Martinsen	Adresse: Grindbakken 14
Navn: Kirsten Barrum	Adresse: Arnulf Øverlands Vei 5
Navn: Halfdan Nærland	Adresse: Grindbakken 8

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Tore Solheim	Adresse: Grindbakken 8
Navn: Ronny André Eikeset	Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3
Navn: Gjertrud Skorstad	Adresse: Grindbakken 2

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Oskar Hansson	Adresse: Arnulf Øverlands Vei 5
2. Navn: Øyvind Fykse Engelschøin	Adresse: Grindbakken 16
3. Navn: Karl Morten Busk	Adresse: Grindbakken 16

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Haakon Martinsen	Adresse: Grindbakken 14

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ronny Andre Eikeset	Adresse: Arnulf Øverlands Vei 3

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Wenche Wangen	Adresse: Grindbakken 14
Navn: Hanne Nesse	Adresse: Arnulf Øverlands vei 1
Navn: Lasse Mausehund	Adresse: Arnulf Øverlands vei 1

Dato……1/4 2025……

I valgkomiteen for Måltrostskogen Borettslag

……Martin Alvheim.....……..

……Wenche Wangen……..

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 559 **Selskapsnavn:** MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for MÅLTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950441917
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 19:00, Grindbakken Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:
Haakon Martinsen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av en til å føre protokoll og 2 protokollvitner

Valg av en til å føre protokoll og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Hanne Kristin Nesse og Emel Türker foreslått..

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkalling og saksliste

Innkalling er utført i hht borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling
Innkallingen og den oppsatte sakslisten godkjennes.

Forslag til vedtak:
Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet ble erklært for lovlig satt.

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets resultat mot konto for udekket tap.

Per Fosser fremmet følgende tilleggsforslag: Styret dokumenterer ved en økonomisk oppstilling sammenlignbare kostnader for vaktmestertjenesten basert på Hovseter vaktmestersentrals kostnader og utført arbeid i 2023 og tilsvarende kostnader vedr. drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført av HH i 2024.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot konto for udekket tap. Styret dokumenterer ved en økonomisk oppstilling sammenlignbare kostnader for vaktmestertjenesten basert på Hovseter vaktmestersentrals kostnader og utført arbeid i 2023 og tilsvarende kostnader vedr. drifts- og vedlikeholdsoppgaver utført av HH i 2024.

✓ **Vedtatt. De 2 første setningene i forslaget ble enstemmig godkjent. Siste del av forslaget som var Per Fossers tilleggsforslag ble vedtatt med 17 stemmer.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 195.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 195.000

✓ **Vedtatt.**

6. Installering av vannmåler i borettslaget

Bakgrunn & kontekst

Vann- og avløpsavgifter blir i dag fakturert borettslaget av Oslo kommune etter stipulert (beregnet) forbruk gjennom å kombinere borettslagets totale bruksareal (kvm) med et antatt vannforbruk per kvm. For borettslag og sameier med vannmåler, blir forbruket satt etter faktisk forbruk.

For 2025 forventer borettslaget å betale ca. 989 000,- i vann- og avløpsavgifter (basert på stipulert forbruk), en økning på 15.8% sammenlignet med 2024. Og, basert på uttalelser fra byrådet, forventes avgiftene å stige ytterligere i årene fremover.

Flere sammenlignbare borettslag i vårt nærområde har de seneste årene installert vannmåler og opplevd at faktisk forbruk er vesentlig lavere enn stipulert forbruk, og dermed oppnådd vesentlige lavere årlige vann- og avløpsavgifter.

Basert på mulighet for å redusere faste kostnader på kort- og lang sikt, har styret evaluert hvorvidt vannmåler også kan være hensiktsmessig for vårt borettslag.

Datagrunnlag

I vårt nærområde har styret tatt kontakt med tre borettslag som har installert vannmåler de seneste årene; Himstadplassen, Svarttrostskogen og Jerpeskogen. Disse borettslagene antas å ha tilsvarende sammensetning av beboere som vårt eget, dvs. at deres forbruk av vann bør være representativt for vårt faktiske forbruk.

Himstadplassen fikk installert måler i slutten av 2024, og har derfor ikke tallgrunnlag for en representativ periode på tidspunktet styret tok kontakt (april 2025).

Svarttrostskogen installerte måler for ca. 3 år siden, og har i denne perioden opplevd et vannforbruk på [77-85] m3 vann per leilighet, med et gjennomsnitt på ca. 82 m3 per leilighet. Jerpeskogen installerte måler for ca 2 år siden, og for 2024 (det første fulle året med målinger) fikk de et forbruk på 73 m3 per leilighet.

Vurdering for vårt borettslag

For vårt borettslag stipulerer Oslo kommune et forbruk på 128 m3 per leilighet; dette ligger vesentlig over forbruket registrert av Svarttrostskogen og Jerpeskogen, og indikerer et potensial for besparelse.

Tabellen nedenfor beregner kostnadsbesparelsen for ulike scenarioer, hvor sistnevnte er satt etter de observasjonene vi har hentet fra nærliggende og sammenlignbare borettslag.

Stipulert vannforbruk per leilighet	m3	128
%-vis reduksjon i forbruk i ulike scenarioer		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	*%*	*43%*
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	*%*	*36%*
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	*%*	*40%*
Kostnadsreduksjon per år (med avgifter for 2025*) for ulike scenarioer		
Som Jerpeskogen (måling for 2024)	*NOK*	*417 827*
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen	*NOK*	*345 518*
Som gjennomsnitt for Svarttrostskogen & Jerpeskogen	*NOK*	381 672

**Inkluderer estimert årlig avgift på NOK 10 000 inkl MVA for to målere*

Merk at forbruk opplevd av andre borettslag ikke er en garanti for at vårt forbruk vil være på tilsvarende nivå, og det er også en risiko for at faktisk forbruk er høyere enn stipulert forbruk. Tabellen ovenfor er derfor kun for illustrative formål, og hvorvidt tiltaket medfører lavere eller høyere avgifter for borettslaget vil ikke være kjent før vannmåleren har vært i drift i minimum ett år.

Hva kreves for å installere vannmåler og hvordan kan tiltaket finansieres

Installasjon av vannmåler kan kun gjøres av sertifiserte rørleggere, og vårt borettslag trenger en måler for nedre del (Grindbakken) og en for øvre del (Arnulf Øverlandsvei).

Styret har innhentet tilbud fra flere rørleggere som har gjort denne jobben tidligere, herunder for borettslag i vårt område nevnt ovenfor. Basert på denne innledende dialogen anslår vi at tiltaket vil koste et sted mellom [150 000 - 250 000] inkl MVA, med et estimert øvre tak på 300 000,- inkl MVA om det skulle vise seg at andre VVS oppgraderinger også er nødvendig ifbm installeringen (sistnevnte vil ikke avklares før arbeidet settes i gang).

Da borettslagets økonomistyring ikke tar høyde for investeringer av en slik størrelse, ønsker styret å finansiere tiltaket med et lån på opp mot 300 000 fra OBOS Banken eller tilsvarende bank, nedbetalt over 2 år og med sikkerhet i borettslagets eiendom (likt eksisterende lån fra OBOS Banken). Effektiv rente på et slik lån er i skrivende stund (april 2025) ca. 5.5% per år.

Da kostnadsbesparelsen forventes å være større enn investeringen og kostnadene som oppstår for å finansiere tiltaket, anslår styret at fellesutgiftene ikke vil måtte økes som direkte konsekvens av dette tiltaket. På sikt kan dette tiltaket bidra til at fellesutgiftene ligger stabilt eller kan reduseres, men styret kan ikke gi noen garanti om den økonomiske effekten, og sistnevnte vil være avhengig av a) faktiske målinger, og b) fremtidig utvikling av vann- og avløpsavgiften i Oslo kommune.

Transaction 09222115557547437861 Signed HM, HKN, ET

Styrets innstilling
Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag om å installere vannmålere i borettslaget, finansiert gjennom opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.
>
> ✓ **Vedtatt. Mot 1 stemme.**

7. Mandat for å finansiere større og uforutsette vedlikeholdsbehov med lån ved behov

Borettslaget har i løpet av 2024 opplevd mange vedlikeholdsoppgaver relativt til tidlgiere år, spesielt drevet av feil/mangler på VVS og varmekabler utendørs. Denne type vedlikeholdsoppgaver kan normalt ikke utsettes, og selv om de hver for seg kan finansieres fra ordinære felleskostnader, er den samlede kostnaden vesentlig og kan ikke finansieres fra oppsparte midler over en lengre periode.

Fra starten av 2025 har omfanget og antallet ikke-planlagte vedlikeholdsbehov ikke blitt redusert, og vi har i tillegg opplevd en mindre vannlekkasje på taket i Arnulf Øverlandsvei 11 hvor kostnaden som vil måtte dekkes av borettslaget (utover hva forsikringsselskaper dekker) er under utarbeidelse, men preliminære estimat ligger på rundt 200 000,- (inkl MVA).

For å sikre at borettslaget har tilstrekkelig midler for å dekke flere mindre og noen større akutte vedlikeholdsbehov som kan oppstå utover 2025, ønsker styret mandat fra generalforsamlingen for å ta opp lån for å finansiere disse oppgavene. Dette vil kun være aktuelt i situasjoner hvor borettslagets tilgjengelige kontanter ikke er tilstrekkelig for å dekke akutte vedlikeholdsbehov som ikke kan utsettes, for eksempel større vannlekkasjer som må utbedres umiddelbart hvor forsikringsutbetalingen tar tid og/eller ikke dekker vesentlige deler av kostnaden.

Eventuelt låneopptak vil gjennomføres gjennom refinansiering av borettslagets eksisterende langsiktige lån. Betingelser som gjelder for eksisterende lån, herunder rentenivå, nedbetalingstid og avdragsfrihet, vil ikke endres gjennom refinansieringen. Økt låneopptak kan på sikt medføre høyere felleskostnader, men da et lån på for eksempel 300 000 til en effektiv rente på 5,5% medfører ca. 16 500,- i årlige ekstrakostnader for borettslaget, vil et evt. låneopptak i seg selv ikke medføre økte felleskostnader i 2025.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret mandat til å finansiere vedlikeholdsbehov i borettslaget med opptak av lån inntil 300 000,- med pant (sikkerhet) i borettslagets eiendeler/eiendom.
>
> ✓ **Vedtatt. 1 andelseier stemte blankt**

8. Installere individuelle målere for varmtvann for hver boenhet i borettslaget

Fremmet av: Frida Johanne Holmen

I henhold til EUs direktiv for energieffektivitet, er det et mål om å sikre at hver boenhet belastes for sitt faktiske forbruk (European Union, 2018). Forskning (Dall´O & Sarto, 2014; Gram-Hanssen et al., 2023; Siggelsten, 2015) indikerer at individuell måling kan føre til kontroll på energibruket, betydelige energibesparelser, ettersom hver

boenhet belastes for sitt faktiske forbruk, og det kan bidra til økt bevissthet rundt energiforbruket. I tillegg kan det gi mer rettferdig fordeling av kostnader, noe som er spesielt viktig i et felles borettslag som vårt, hvor det varierer hvor mange personer som bor i hver boenhet.

NVE (2019) tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk (NVE, 2019). Innføringen av individuelle målere for varmtvann kan forventes å gi energibesparelser på mellom 10 og 25 %. Samtidig er det identifisert et kostnadsbesparingspotensial på opptil 43%. Dette estimatet bygger på data fra 29 borettslag som har implementert individuelle målesystemer i ettertid (NVE, 2024).

Innhentingen av kostnader viser at investeringskostnaden per leilighet for et komplett system for individuell måling av varmtvann i eksisterende bygg ligger mellom 3 500-5 500 kr. Driftskostnadene for individuell måling varierer avhengig av avregningshyppighet, men ved månedlig avregning ligger kostnaden mellom 550-1000 kr per år per leilighet. Det tilbys også leieavtaler over 10 år, hvor installasjonskostnadene betales ned månedlig, og den totale årlige kostnaden for utstyr, drift og fakturering blir da cirka 1200 kr per leilighet (NVE, 2019). Justert for prisendringer i perioden 2019–2025, er den oppdaterte investeringskostnaden beregnet til 4 220–6 630 kr, med en årlig kostnad på mellom 663-1 205 kr ekskl. mva.

Denne løsningen byr på flere langsiktige fordeler, både økonomisk og miljømessig, i tillegg til å fremme rettferdighet i forbruk.

Forslagsstillers forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Styrets innstilling

Forslag om å installere individuelle målere for forbruk av varmtvann er vel og bra og vil gi beboere en rettferdig utgiftsfordeling.

Men, for å få dette til må vi først og fremst ha flere konkrete tilbud på jobben til våre 106 leiligheter.

Og, for å utføre denne jobben må rørlegger antagelig inn i hver kasse i hver leilighet eller annet sted i leiligheten (bad) dersom det er gjort store endringer i leiligheten.

Alt må kartlegges for å få riktig pris totalt før vi kan legge dette fram for GF.

En annen løsning kan være smartstyring av varmtvannsberederne. Dette vil nok koste langt mindre i etablering og være kostnadsbesparende også, men da samlet på hele borettslaget.

Styrets Forslag til vedtak:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret ønsker å se nærmere på saken og vurdere både individuell måling per leilighet sett opp mot smartstyring av varmtvannsbeholderne og gjøre en grundig undersøkelse før vi eventuelt kan legge dette fram på en fremtidig generalforsamling (for beslutning)

✓ **Vedtatt. Ved votering for eller mot videre arbeid med å installere varmtvannsmåling, stemte 24 for og 6 i mot.**

Forslag til vedtak 2:
Generalforsamlingen vedtar å installere individuelle målere for varmtvann i hver boenhet. Styret får fullmakt til å utrede og gjennomføre tiltaket.

Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karl Morten Busk
Ronny Andrè Eikeset
Tore Solheim

Følgende stilte til valg:
Karl Morten Busk
Ronny Andrè Eikeset
Gjertud Skorstad
Tore Solheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Fykse Engelschøin
Oskar Hansson

Følgende stilte til valg:
Karl Morten Busk
Øyvind Fykse Engelschøin
Oskar Hansson

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Mausehund
Hanne Nesse
Wenche Wangen

Følgende stilte til valg:
Lasse Mausehund
Hanne Nesse
Wenche Wangen

10. 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:
Haakon Martinsen

Følgende stilte til valg:
Haakon Martinsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ronny Andre Eikeset

Følgende stilte til valg:
Ronny Andre Eikeset

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — OSLO 5 — 68 30 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den 15. juni 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr. 82/3947

Gnr.33/bnr.2314 av bnr.2236, bl. 9, Grindbakken 6-8-10, 0764 Oslo 7

Arbeidets art — Avsluttende synsforretning

Nybygg — 18.5.84

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende

Sjef.ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

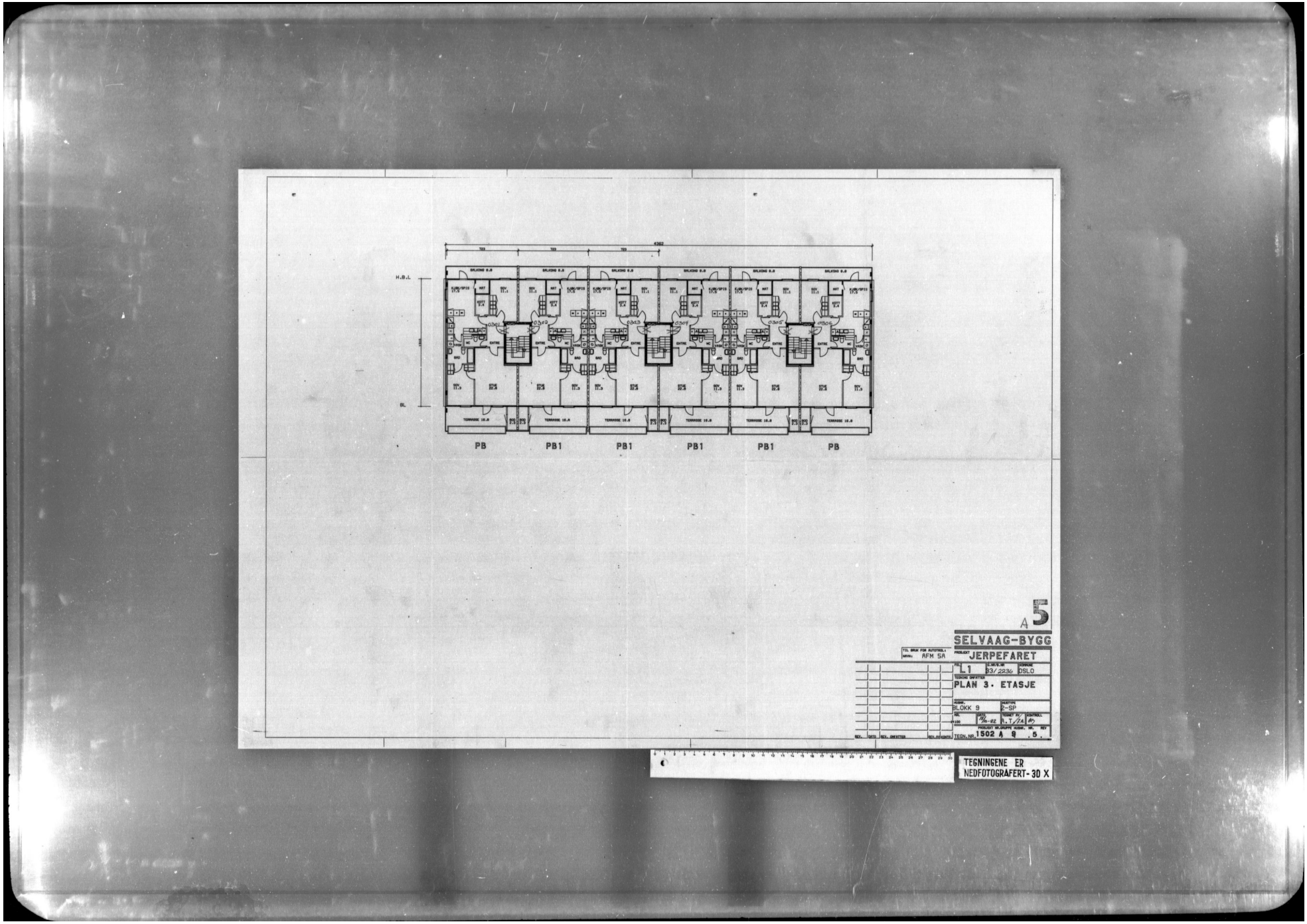
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

OVL

Overingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


4302
H.B.L
PB
PB1
PB1
PB1
PB1
PB
A 5
SELVAAG-BYGG
JERPEFARET
L1
83/2236
OSLO
PLAN 3. ETASJE
BLOKK 9
2-SP
1502 A 9 .5.
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
GRINDBAKKEN 10

Dato: 02.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526012
8965703

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2314

Vi viser til bestilling av 20260202 for GRINDBAKKEN 10.

GNR. 33 BNR. 2314

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.07.1983.

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

17790 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

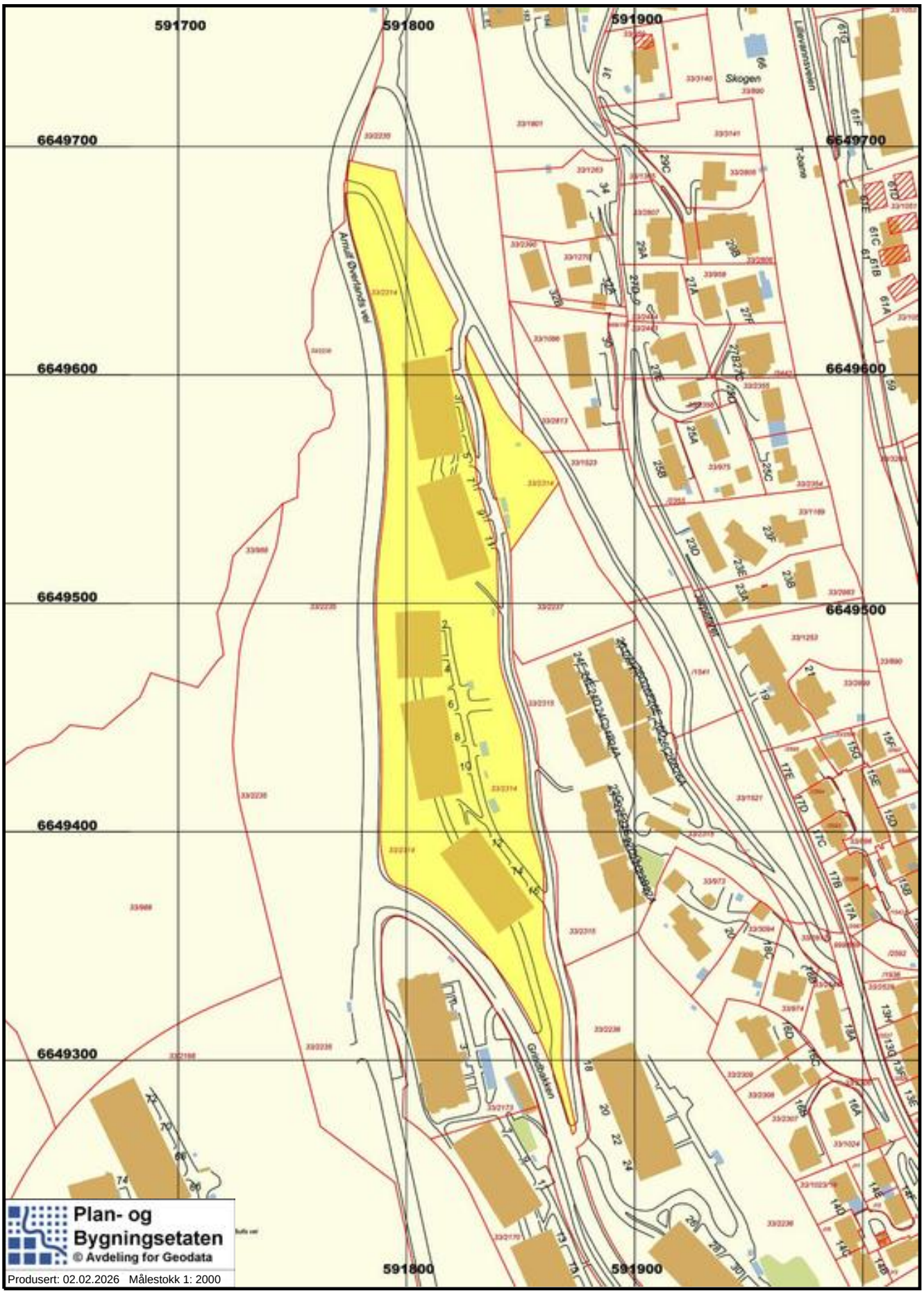
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


591700
591800
591900
6649700
6649600
6649500
6649400
6649300
Arnulf Overlands vei
Grindbakken
Lørenskogveien
Skogen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 02.02.2026 Målestokk 1: 2000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2401

Reguleringsplan med rguleringsbestemmelser for utbyggingsområdene Voksen Skog, Senteområde, Skogen, samt turveiene - gnr.13, Bnr. 36, gnr. 27,bnr. 50 m.fl. og gnr. 33, bnr. 4 m.fl. (del av Holmenkollen).

Vedtaksdato: 10.07.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901621
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 8981, V040182, 3979, V080581, V200686, 24182, V240780, V181181, V220481, 27980

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR UTBYGGINGSOMRÅDENE VOKSEN SKOG, SENTEROMRÅDET, SKOGEN SAMT TURVEIENE - GNR. 13, BNR. 36, GNR. 27, BNR. 50 M. FL. OG GNR. 33, BNR. 4 M. FL. (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg.
- Byggeområde for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m.
- Byggeområde for forretning/kontor (lokalservice).
- Trafikkområde - kjørevei, busslomme, gangvei.
- Friområde - turvei, anlegg for lek - idrett og sport.
- Fareområde - anlegg for høyspentledning.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse behandles, skal bygningsrådet ha godkjent detaljerte bebyggelsesplaner for de aktuelle utbygningsfelter hvor bebyggelsen er prøvestukket i terrenget.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten (utomhusplan) i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares og beskyttes mot skader i anleggsperioden.
Sammen med byggemelding skal innsendes plan som viser tilriggingsplasser, lagerplasser, arbeidsbrakker og disponering av overskuddsmasser etc.

§ 5. Voksen Skog, feltene A, B, C, D, E og F kan bebygges med terrassehus/terrasse- blokker i inntil 4 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke og maks. gesimshøyde = 17 m i forkant hus/blokk-rekke. Endeseksjonene i hvert felt skal avtrappes til maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant hus/blokkrekke. Utnyttelsesgrad for området Voksen Skog skal være maks. U=0,5.
Tomter for barnehage kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Samtlige barnehagetomter skal endelig avgrenses i bebyggelsesplanen. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.
Senterområdet, felt G, H og I kan bebygges med henholdsvis:
Felt G: Barnehage, barneskole, ungdomsskole, idrettshall, ungdomsklubb i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng.
Felt H: Boliger som terrassehus/terrasseblokker i maks. 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant blokkrekke. Endeseksjonene skal være avtrappet til maks 2 etasjer. Brutto boligareal skal være maks. 5500 m2.
Felt I: Dagligvareforretning, strøksbetjenende kontorvirksomhet (lokalservice). Det skal også kunne innpasses lokaler for offentlig helse- og sosialsenter, samfunnshusfunksjoner (møtelokaler), ungdomsklubb etc. Bebyggelsen skal være i maks. 2 etasjer over eksisterende terreng i bakkant bygning og maks. 3500 m2 bruttoareal.
Skogen felt N, kan bebygges med boliger som terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer over eksisterende terreng i bakkant husrekke og maks gesimshøyde = 17 m over eksisterende terreng i forkant husrekke. Vest for felt N skal det innpasses tomt for barnehage som kan bebygges med maks. 500 m2 brutto. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes. Bebyggelsen skal inneholde en heis som forbinder det nedre nivå ved samleveien med det øvre nivå ved Skogen stasjon. Utnyttelsesgraden for området Skogen skal være maks. U = 0,5.

§ 6. Parkering skal anordnes etter normen:

For rekkehus

Egenparkering	1.1 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,5 bilplass pr. bolig

For leiligheter

Egenparkering	1,0 bilplass pr. bolig
Besøksparkering	0,2 bilplass pr. bolig
Reserve,	0,2 bilplass pr. bolig
Til sammen	1,4 bilplass pr. bolig

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal ikke opparbeides, men vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene. Parkering for skolene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt som skal avsettes på skolens grunn, d.v.s.:

for barneskolen	ca. 8 - 10 bilplasser
for ungdomsskolen	ca. 12 - 14 bilplasser

Parkering for barnehagene skal dimensjoneres med 0,4 bilplasser pr. ansatt. Bilplassene skal avsettes på barnehagens tomt eller annet angitt sted (kfr. paragraf 8).

§ 7. Innenfor boligområdene skal leilighetsfordelingen være:
15% 2-roms leiligheter
25% 3-roms leiligheter
50% 4-roms leiligheter
10% 5-roms leiligheter

For området Skogen kan leilighetsfordelingen være:
20% 2-roms leiligheter
20% 3-roms leiligheter
60% 4- og 5-roms leiligheter

§ 8. Kjøreatkomst til barneskolen og barnehage i felt G skjer fra Målstrostveien. For øvrig skjer atkomst til felt G fra vei 3051 (samleveien).
Felles avkjørsel til felt C og D er også felles for barnehagen i felt D.
Fellesareal/parkering i forbindelse med snuplassen nord i felt G er felles for ungdomsskolen og idrettshallen.
Barnehagen i felt E skal ha kjørbar atkomstrett over offentlig gangvei fra vei 3051 (samleveien). Parkering for barnehagen skal skje i felt E.
Felles avkjørsel fra snuplassen i enden av vei 3051 (samleveien) skal være felles for felt N og barnehagen.

§ 9. Ubebygget areal innenfor feltene A, B, C, D, E, F, H, N skal være felles for strøkets beboere.

§ 10. På offentlig og privat gang- og sykkelvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).
På gangvei i turvei A-10 tillates kjøring til eiendommene gnr. 27, bnr. 50, 786 og 1206. På gangvei i forlengelsen av veien Jerpefaret tillates kjøring til eiendommene gnr. 33, bnr. 959, 1084, 1219 og 1482.

§ 11. Parktanteplass med hus kan oppsettes i fellesareal utenfor den angitte grense for bebyggelse. Beliggenhet og nødvendig innkjøring skal godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten (kfr. paragraf 4, 1. avsnitt).

§ 12. Gjerde som ikke har hjemmel i reguleringsbestemmelsene tillates ikke oppført i fellesarealene med unntak av gjerde for sikring av fareområde, f.eks. mot veier, støy o.l.

Oslo

S-2347

Reguleringsplan for samlevei i utbyggingsområdene i Voksen skog, Jerpefaret og Skogen (Holmekollen)

S-2347 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.09.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801405
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V161078

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V301182N2

Forslag til bebyggelsesplan,felt L1 og M,Jerpefaret.

V301182N2 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198203092

Vedtaksdato: 30.11.1982
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2545

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-5120

Detaljregulering for Byveien ved Bogstad badeplass

Vedtaksdato: 27.05.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201710678

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Byveien ved Bogstad badeplass

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr. 27/50, 33/1087 og 999/1 m. fl.

2 plankart merket UTI-201710678 datert 19.09.2019

Planens hensikt

Hensikten bak planforslaget er å legge til rette for å etablere ny overføringsledning for å sikre tilfredsstillende vannforsyning i området Voksenkollen/Holmenkollåsen.

1 Fellesbestemmelser

1.1 Kulturhensyn

For tiltak innenfor fredningsområdet på Bogstad, markert med hensynssone H730_1 skal alle tiltak godkjennes av Byantikvaren.

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og antikvarisk myndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

1.2 Miljøhensyn

1.2.1 Støy

Støy skal i hele anleggsperioden ivaretas i henhold til gjeldende krav i Oslo kommunes støyforskrift og anbefalte grenser i tabell 4 og tabell 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved behov for å søke om dispensasjon fra ovennevnte retningslinjer skal bydelsoverlegen i Bydel Vestre Aker konsulteres.

1.2.2 Rystelseskrav

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

1.2.3 Grunnvannstand

Overvåking av grunnvannstanden skal igangsettes før utbyggingsstart, og skal pågå under utbygging og etter ferdigstillelse for å sikre at uønskede effekter ikke oppstår. Tunnelen skal tettes ved behov slik at grunnvannstanden i området ikke påvirkes.

1.2.4 Utslipp til vann

Anleggsvann skal renses før påslipp til kommunalt nett eller resipient. I anleggsfase skal det avsettes en sikringssone rundt bekken ved Byveien for å forhindre at anleggsvann kommer ut i bekken.

1.2.5 Revegetering

Toppmasser som fjernes i forbindelse med etablering av anleggs- og riggområde og anleggsveien skal legges til side og tilbakeføres etter endt anleggsgjennomføring. Tilkjøring av jordmasser er ikke tillatt, men vaskede steinmasser kan benyttes. I områder med registrert

kjempebjørnekjeks gjelder krav satt i § 1.2.7.

1.2.6 Hogst
Det tillates ikke hogst i hekkesesongen som varer fra 1. april til 31. juli.

1.2.7 Massebehandling - svartelistearter
Bymiljøetatens krav for massehåndtering på steder med forekomst av svartlistede arter, som kjempebjørnekjeks, skal følges.

1.2.8 Fossilfri bygge- og anleggsplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1) (Vertikalnivå 2, på terreng)

2.1 Vannforsyningsanlegg
Innenfor området ved lysløypen på Bogstad tillates det etablert tunnelportal i samsvar med vilkår gitt i dispensasjon av Byantikvaren. Utforming av tunnelportalen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Portalen skal tilfredsstille krav til kjøreatkomst, rømning, sikkerhet mot nedfall og tilstrekkelig tekniske systemer for lufting.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2) (vertikalnivå, 1 under terreng)

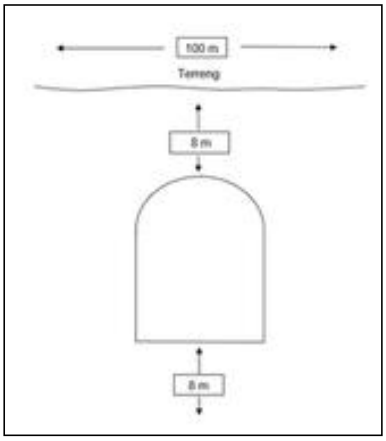
3.1 Vannforsyningsnett
Arealformålet omfatter område for overføringsledning og område for ny kum på Bogstad og ved Voksenkollveien. Innenfor området tillates det etablert kjørbar tunnel, borehull, VA-ledninger, kummer og alle tekniske installasjoner nødvendig for drift av anlegget. Dette innbefatter trafo, pumpestasjon, nødaggregat, lufteanlegg m.m.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Andre sikringssoner – sikringssone for anlegg i grunnen H190_1

Vertikalnivå 1 – under terreng
Sikringssonen har en bredde på 100 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under tunnelen i vertikalplanet.



Illustrasjon av sikringssonen rundt overføringslinjen som beskrevet i pkt. 4.1.

Vertikalnivå 2 – på terreng
Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og/eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

Gjeldende reguleringsplaner innenfor sikringssonen videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Hensynssone - ras- og skredfare H310_1
Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot skred.

5 Båndlegging etter annet lovverk

5.1 Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1
Bygninger/anlegg/kulturmiljø og landskap innenfor båndleggingssonen er fredet ved vedtak av den 28.11.2014 etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven, i tillegg til plan- og bygningsloven.

Med unntak av vanlig vedlikehold krever alle tiltak innenfor hensynssonen godkjenning av kulturminnemyndighet.

5.2 Båndleggingssone etter annet lovverk (energiloven) H740_1
Området er båndlagt etter energiloven. Innenfor sonen, som er 40 meter bred, er det byggeforbud og alle tiltak i terreng skal godkjennes av ledningseier. Statnett skal varsles dersom det skal gjøres anleggsarbeider mindre enn 30 meter fra ytterste fase på høyspentledningen. Det samme gjelder dersom det skal gjennomføres sprengningsarbeider eller gravearbeider mv. som kan gi risiko for å påføre overføringsanlegget skade eller gi skade på tiltakshaver eller utstyr.

6 Bestemmelsesområder (pbl. §§ 12-7 nr. 1)

6.1 Midlertidige anleggs- og riggområder - #1 – På Bogstad
Innenfor bestemmelsesområdet markert med # 1 på reguleringsplankartet tillates det etablert riggområde og anleggsvei fra parkeringsplassen ved badeplassen. Det tillates lagring av

materiell, maskiner og det kan settes opp anleggsbrakker. Det tillates terrengbearbeidelser og hogst nødvendig for gjennomføringen av tiltak omfattet av reguleringsplanen. Der omlagt tursti krysser anleggsvei skal fremkommelighet for turgåere sikres. Anleggsområdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til eksisterende situasjon. Tilbakeføring skal foretas i henhold til gjeldende regulering. Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.2 Midlertidig anleggs- og riggområde - #2 – Ved Voksenkollveien

Innenfor bestemmelsesområde markert med #2 i plankartet tillates terrengarbeider som er nødvendig for etablering av ny kum ved Voksenkollveien. Ved behov tillates det å utvide eksisterende nisje ved Voksenkollveien for å sikre tilstrekkelig plass til borerigg og anleggsgjennomføring. Bergvegg skal reetableres med naturstein og bakenforliggende terreng tilbakeføres etter at anleggsarbeidet er gjennomført. Utførelsen skal sikre at tilbakeført terreng går i ett med omgivelsene og blir minst mulig fremtredende. Tråkk som påvirkes av anleggsgjennomføringen skal reetableres. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.3 Midlertidig omlegging av turvei - # 3

Innenfor bestemmelsesområde markert med # 3 tillates midlertidig omlegging av turveien fra Røa. Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av skog. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

6.4 Midlertidig fortau - # 4

Innenfor bestemmelsesområde markert med # 4 skal det etableres midlertidig fortau. Fortauet skal sikre god tilknytning mellom parkeringsplassen og badeplassen. Det skal tilrettelegges for sikker krysning av Sørkedalsveien der det midlertidige fortauet avsluttes ved badeplassen. Det skal gjennomføres beplantning som sikrer god reetablering av vegetasjon. Beplantning skal foretas med stedegent genmateriale. Tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles i henhold til vilkår satt i dispensasjon gitt av Byantikvaren, senest ett år etter at anlegget er ferdigstilt.

7 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

7.1 Rekkefølgebestemmelser

Før oppstart av anleggsarbeid skal Mattilsynet informeres om status for ulike skadegjørere, inkludert floghavre og hvilke tiltak som må iverksettes.

Før det gis igangsettingstillatelse for arbeider knyttet til overføringsledning og tilhørende tunnel på Bogstad skal midlertidige turveier, midlertidig fortau langs Sørkedalsveien og nytt krysningspunkt mellom parkeringsplassen og badeplassen være opparbeidet.

8 Dokumentasjonskrav

8.1 Tilbakeføring av områder omfattet av båndleggingssone H730_1

Tiltak innenfor hensynssonen H730_1 skal godkjennes av Byantikvaren. Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at tiltaket er utformet i tråd med krav satt av Byantikvaren. Ved søknad om ferdigattest skal tilbakeføring av områder innenfor båndleggingssonen dokumenteres og godkjennes av Byantikvaren.

8.2 Miljøoppfølgingsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal beskrive tiltak for håndtering av støy, anleggstrafikk, trafikksikkerhet, hensynet til naturmiljø, fremmede arter, forurensing av vann og grunn, massehåndtering og nærmiljø- og friluftsliv.

Miljøoppfølgingsplanen godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis rammetillatelse.

8.3 Landskapsplan

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn landskapsplan i egnet målestokk. Én plan skal omfatte området på Bogstad og én plan skal omfatte området ved Voksenkollveien. Planen skal vise terrengbearbeidelse, vegetasjon, plassering av tekniske tiltak. Planen skal også vise midlertidige tiltak og angi areal for lagring av toppmasser.

Landskapsplanen skal godkjennes av Bymiljøetaten før det kan gis igangsettingstillatelse byggetillatelse.

8.4 Plan for anleggsgjennomføring

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon.

Planen skal redegjøre for:

<u>Generelt</u>

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige og permanente massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsveier, anleggsgjerder mv.
c) Beskrivelse av hvordan hensynet til terreng og omgivelser skal ivaretas i anleggsfasen.

<u>Trafikale forhold</u>

d) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk.
e) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøy. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
f) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst for eiendommer som berøres midlertidig i anleggsfasen.

<u>Miljøforhold</u>

g) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak.
h) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger.

<u>Terreng og omgivelser</u>

i) Tiltak for istandsetting av arealer, herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.
j) Beskrivelse av alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
k) Marksikringsplan, herunder beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær.

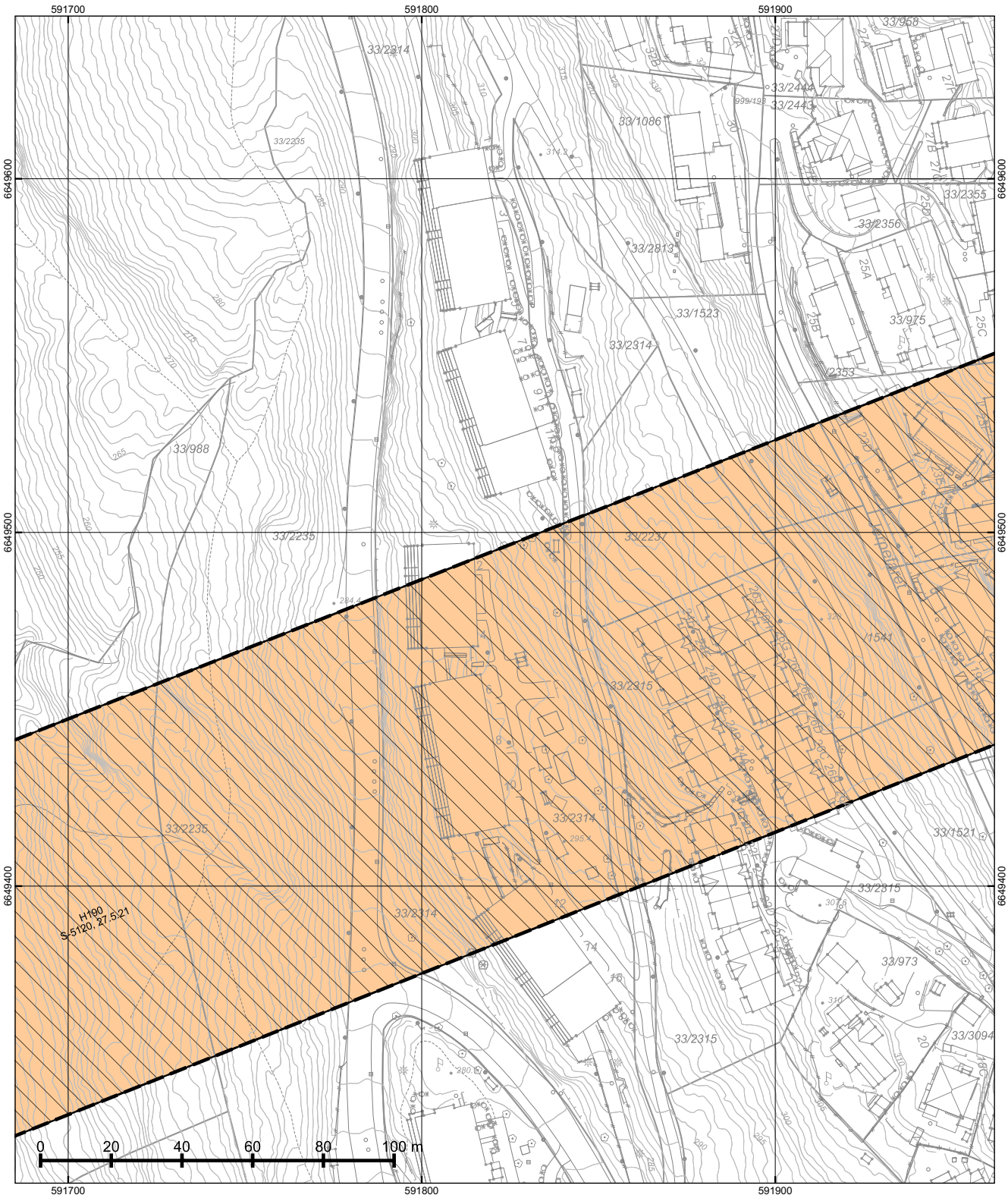
Kulturinteresser

l) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas/sikres i anleggsfasen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 17.02.2021 sak 40 og stadfestet med endring i henhold til markaloven av Klima- og miljødepartementet i vedtak av 27.05.2021

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak og Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 18.06.2021



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

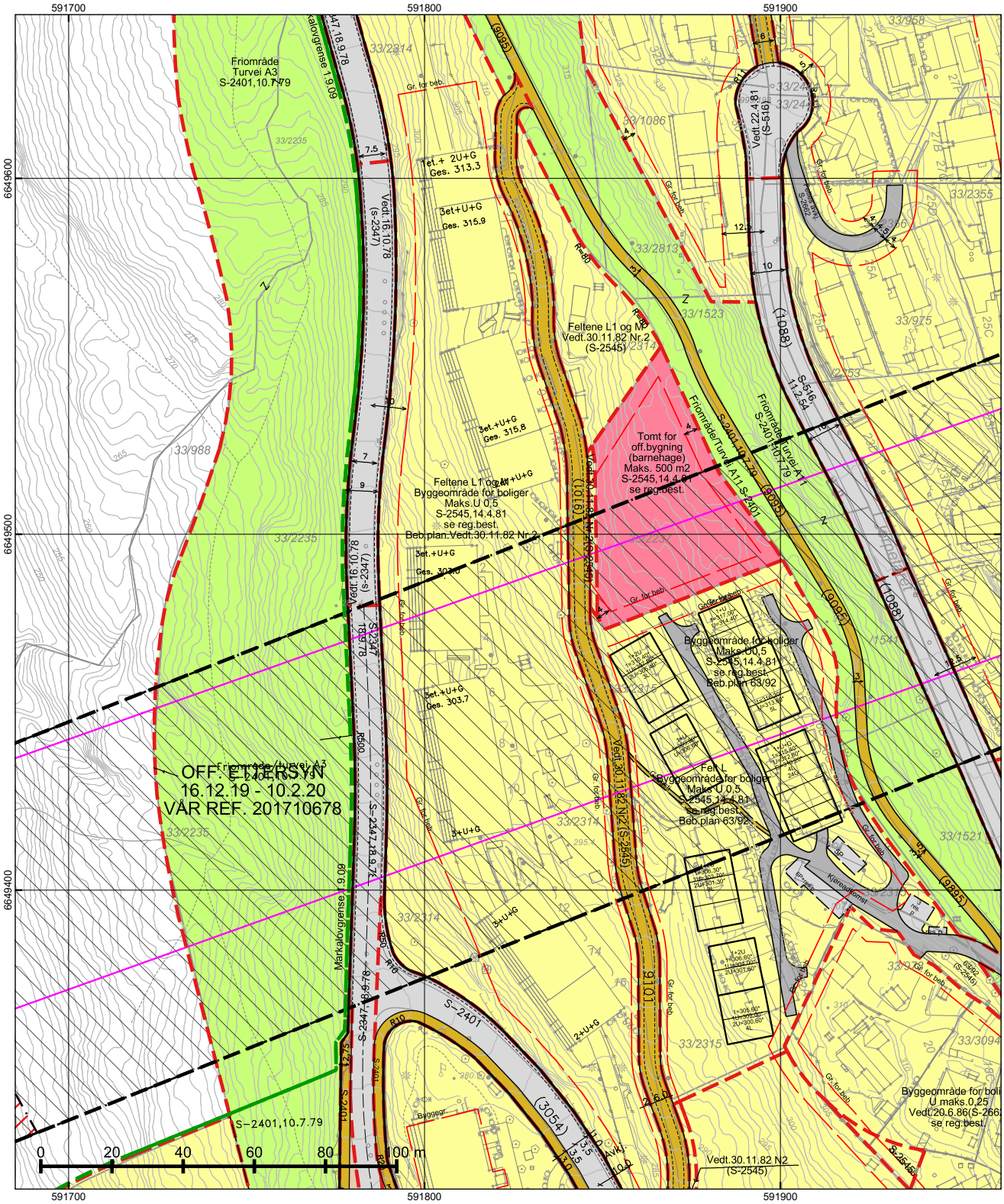
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152482/ 86526012
Adresse: Grindbakken 10
Gnr/Bnr: 33/2314

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

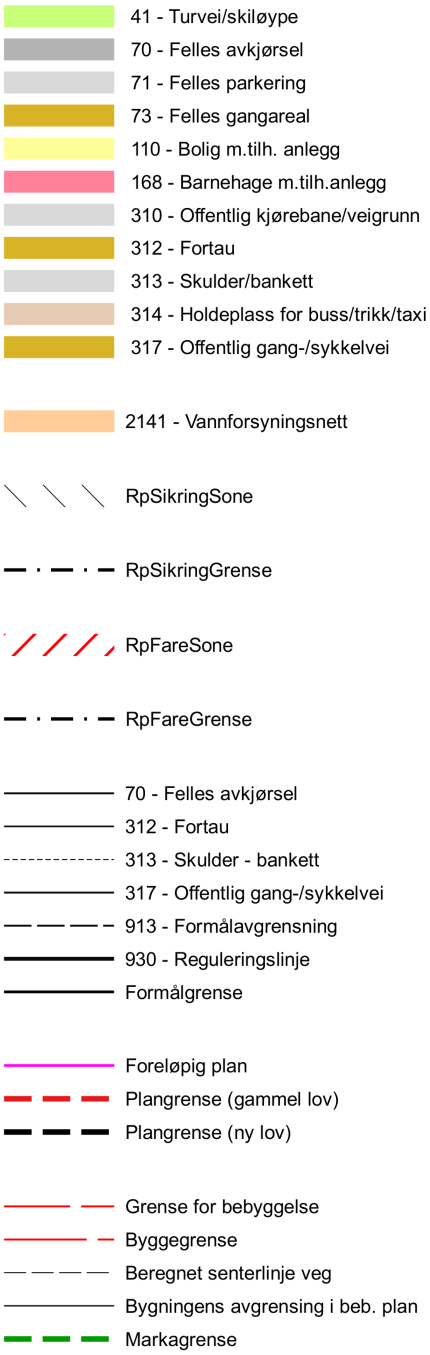
PlottID/Best.nr: 152482/ 86526012
Adresse: Grindbakken 10
Gnr/Bnr: 33/2314

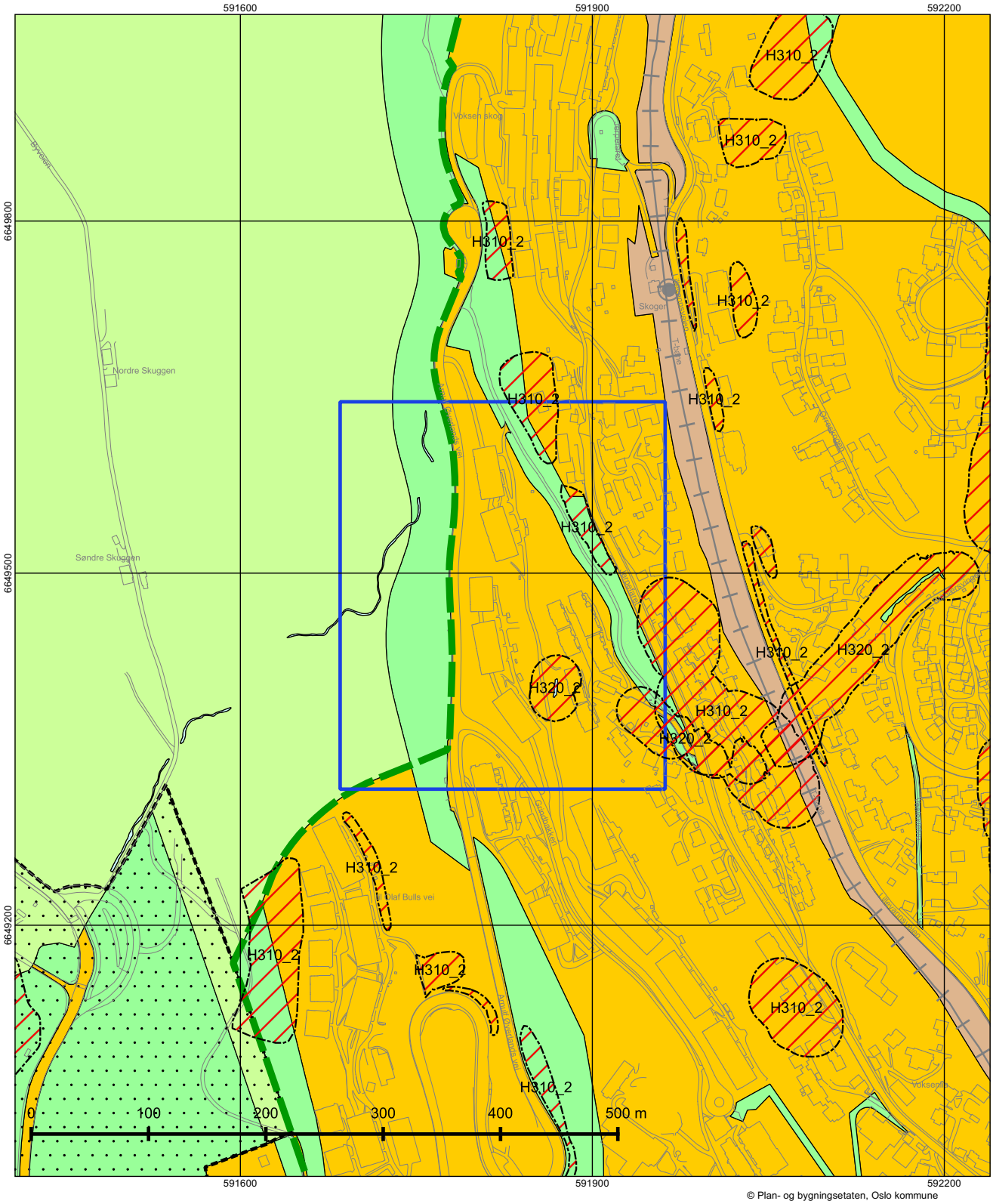
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152482/86526012
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

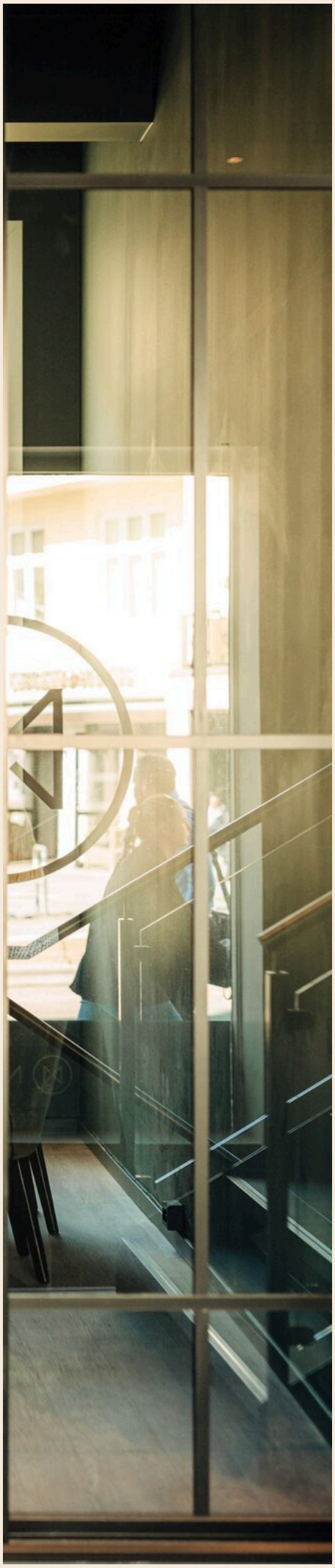
Tegnforklaring - kommuneplan



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finn den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 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: 22-0007/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Grindbakken 10 0764 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 2314 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:



Erik Høyem
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575



Joakim Swartling
Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
j.swartling@nordvikbolig.no
988 22 420

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: