PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

ODVAR SOLBERGS VEI 170

Vedlegg

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Odvar Solbergs vei 170

Nabolaget Svarttjern/Røverkollen - vurdert av 99 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Svarttjern skole (1-3 kl.) 177 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	14 min 1.2 km
Rommen skole (1-10 kl.) 428 elever, 31 klasser	27 min 1.9 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	5 min 2.6 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 185 elever, 10 klasser	7 min 0.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 6.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Svarttjern Linje 4B, 63, 63N	4 min 0.3 km
Romsås Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.6 km
Oslo Gardermoen	34 min

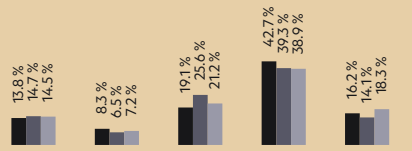
BARNEHAGER

Lilleslottet barnehage (1-6 år) 93 barn	2 min 0.2 km
Ravnkollen barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min 1 km
Faghjem	15 min

DAGLIGVARE

Joker Svarttjern	1 min
Kiwi Romsås	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Svarttjern/Røverkollen	2 154	980
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Romsås idrettshall	4 min
Svarttjern skole	4 min
Fresh Fitness Romsås	14 min
STOLT Rommen	26 min

«En helt fantastisk bydel i Oslo, med lite biltrafikk, nydelig natur og hyggelige mennesker :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

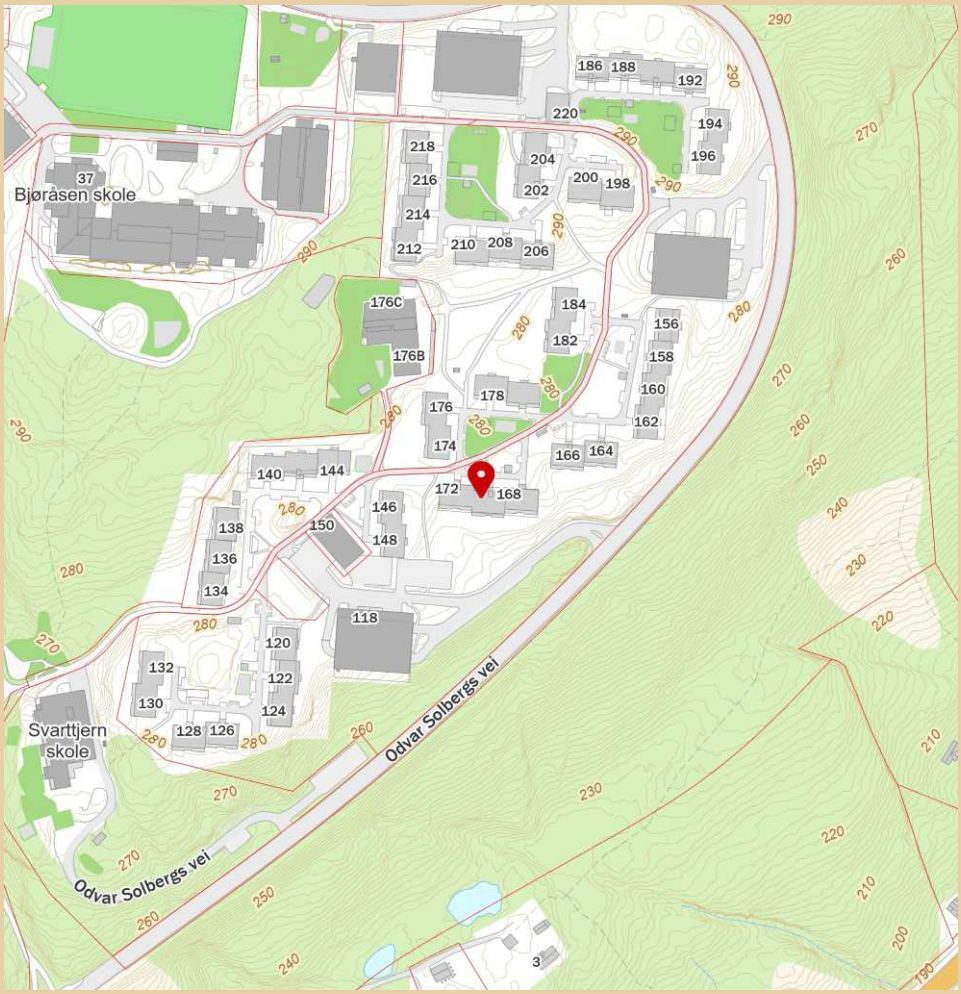
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Trafikk
Lite trafikk 92/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 89/100



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

Tilstandsrapport

Odvar Solbergs vei 170, 0973 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1973 | BRA-i: 89 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 14.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Begrunnelsene er forkortede, automatisk genererte sammendrag av avviksteksten og er ikke uttømmende. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (1)

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

Avløpsrørene tilknyttet vasken er av eldre dato.

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Elektrisk anlegg

Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022, og 2004.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Balkongdører er produsert i 2004.

Entrédør i tre, med ukjent datomerking.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Innglasset balkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 12 m² innvendig areal, og 13 m² Bra-b.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,13 meter.

Balkong i betong- og metallkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, målt til ca. 2 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,13 meter.

Balkonger er vendt mot sør.

Opplyst av selger: I regi av sameiet vil alle skruer, muttere, og andre festeanordninger på balkongen bli ettersett og eventuelt strammet/utbedret 29.04.26.

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad med vaskerom - 1. etasje - Om rommet

Bad/vaskerom ble pusset opp i regi av borettslaget og ferdigstilt i mars 2026 ifølge eier.

Bad med vaskerom - 1. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad med vaskerom - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Slukene er i plast. Synlig membran klemt i klemringen.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad med vaskerom - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, skyllekum i rustfritt stål, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad med vaskerom - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad med vaskerom - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Avløpsrørene tilknyttet vasken er av eldre dato.
  Konsekvens: Eldre rør har generelt høyere risiko for lekkasjer enn nye installasjoner. Hvor lenge rørene vil fungere videre kan ikke fastslås, men vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via ventiler i vinduer.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Opplyst av selger: Elvia skal ha kontroll av det elektriske anlegget 06.05.26.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ukjent**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Ukjent**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Ukjent**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Arealer

Totalt areal

Alle bygninger

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
109 m²	**89 m²**	**7 m²**	**13 m²**	**2 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1973)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m²	-	**3 m²**	-
1. etasje	89 m²	-	13 m²	**102 m²**	2 m²
Sum Leilighetsbygg	**89 m²**	**3 m²**	**13 m²**	**105 m²**	**2 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Tre soverom, Entré, Bod, Bad med vaskerom, Stue/kjøkken BRA-b: Innglasset balkong

Garasje

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
2. etasje	-	4 m²	-	**4 m²**	-
Sum Garasje	**-**	**4 m²**	**-**	**4 m²**	**-**

Romfordeling

2. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Arealet fra boden i garasjeanlegget er oppmålt av selger, men ikke fysisk kontrollert av undertegnede.

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Tapet og malt panel.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,45 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: innredningen er av eldre dato, men nøyaktig alder er ukjent.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.
Opplegg for elbillader ifølge eier.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	Bad/vaskerom ble pusset opp i regi av borettslaget.	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Elektrisk anlegg

Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Konsekvens: På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Odvar Solbergs vei 170, 0973 OSLO**

Matrikkel: **301-97/148/0/0**

Eierform: **Andel**

Andelsnummer: **111**

Eier adkomstdokumenter: **Bjørn Ola Mundgjel og Anita Mundgjel**

Hjemmelshaver: **SVARTTJERN BORETTSLAG 301-97/148/0/0**

Kunde: **Bjørn Ola Mundgjel**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **14.04.2026**

Tilstede ved befaring: **Daniel Snare (Sakkyndig), Bjørn Ola Mundgjel (Kunde)**

Rapportdato: **26.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

Utførende

Foretak

Snare Boligvurdering AS
Org.nr. 930 376 914
www.snarebolig.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: post@snarebolig.no

Norske Boligrapporter

Daniel Snare

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte. Undertegnede er medlem i NITO og tilknyttet fellesskap i Norske Boligrapporter.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260077
Addresse	Odvar Solbergs vei 170		
Postnr.	0973	Sted	OSLO
Selgers navn	Bjørn Ola Mundgjel		
Selgers navn	Anita Mundgjel		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

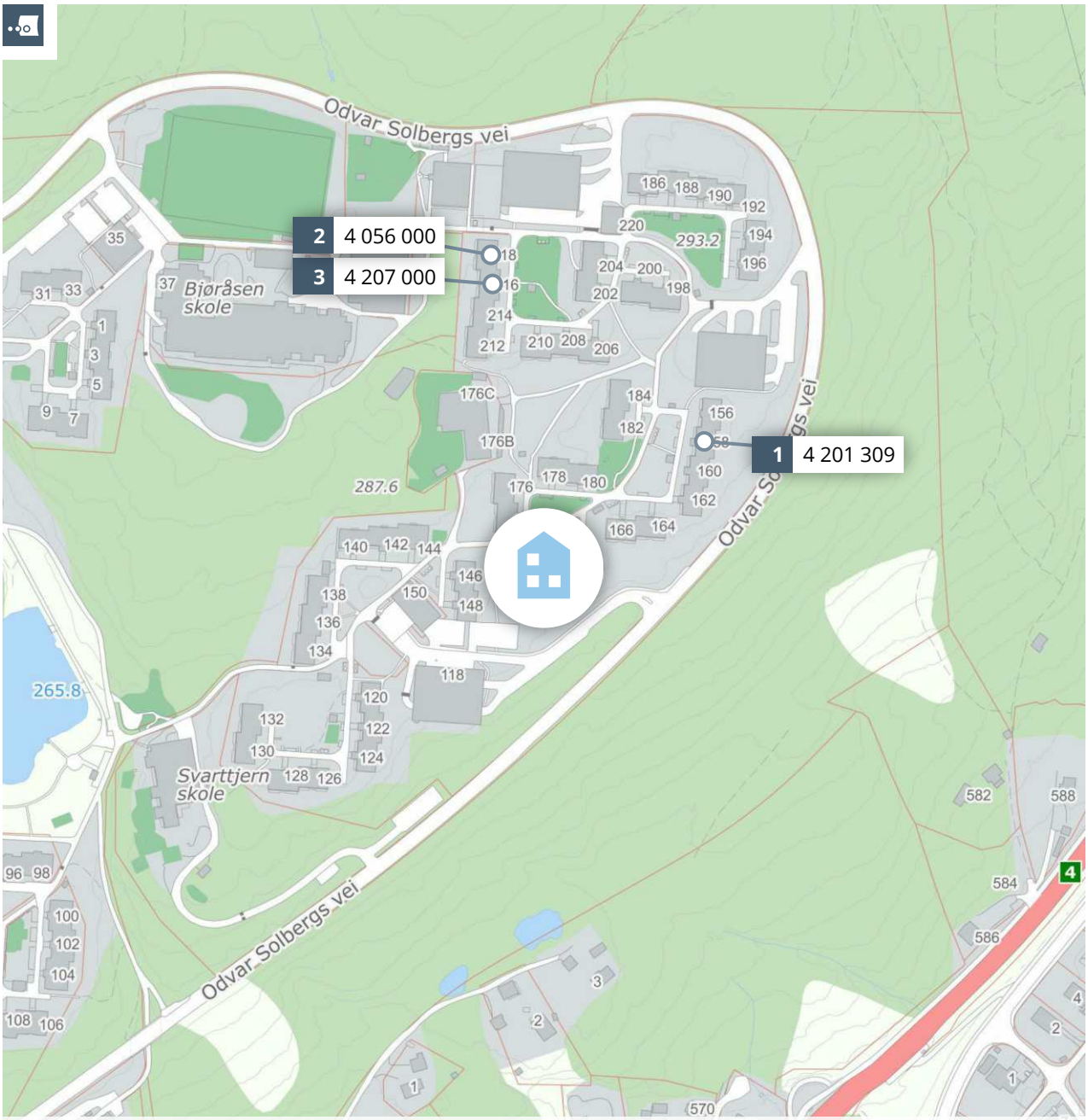
Dato 21.05.2026

Signert av *Bjørn Ola Mundgjel*

Signert av *Anita Mundgjel*

Initialer selger:
B O
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ODVAR SOLBERGS VEI 170

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 22.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Odvar Solbergs vei 170, 0973 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 97 BNR 148 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØRÅSEN

Verdivurdert til

3 000 000

937 146	3 937 146	44 238
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	89 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	9 107
Formue	33 588
Soverom	-
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Odvar Solbergs vei 158 85 m² 1974 7. etg 2 sov	30.09.2025	3 490 000	**3 440 000**	761 309	4 201 309	**49 427**
2 Odvar Solbergs vei 218 88 m² 1974 - etg 2 sov	08.06.2025	3 250 000	**3 250 000**	806 000	4 056 000	**46 091**
3 Odvar Solbergs vei 216 89 m² 1973 4. etg 2 sov	26.05.2025	3 450 000	**3 450 000**	757 000	4 207 000	**47 270**

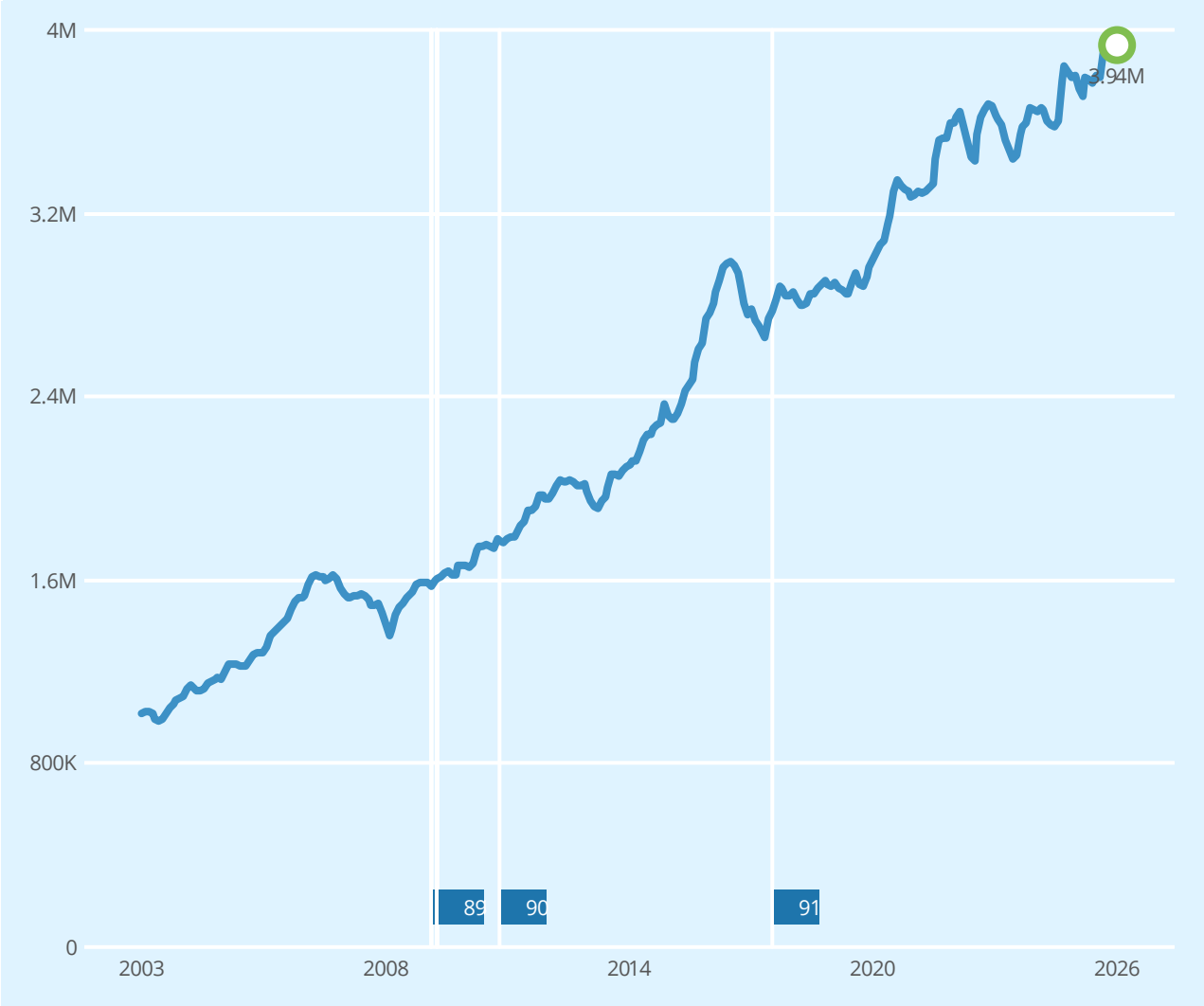
En romslig og familievennlig 4-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet på populære Romsås. Leiligheten byr på en gjennomgående planløsning med tre gode soverom, romslig stue med utgang til innglasset balkong på ca. 13 kvm, sørvendt kjøkkenbalkong, oppgradert bad/vaskerom fra 2026 og gode oppbevaringsmuligheter. Boligen disponerer også parkeringsplass i felles garasjeanlegg med opplegg for elbillader.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+84 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.08.2019		28.08.2019	-	2 600 000	-	2 600 000

Leiligheter til salgs i BJØRÅSEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

4.6M
4 327 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
59
dager

Leiligheter solgt i BJØRÅSEN grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

3 919 000 Prisantydning i snitt
3 888 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser

68 821 Grorud bydel i snitt siste 6 mnd
55 486 BJØRÅSEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd
44 238 Odvar Solbergs vei 170
Totalpris 3 937 146

enova

Energiattest



Adresse **Odvar Solbergs vei 170, 0973 OSLO**	
Dato for energimerking **18.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296896**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80701330**
Gårdsnummer **97**	Bruksnummer **148**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk 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 **213,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **213,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 014 kWh**

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Lotta Ottosen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Lotta.ottosen@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260077 . Vår ref.: 0374-1-1033 Dato: 05.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Svarttjern Borettslag
Organisasjonsnr:	951019542
Andelseier:	Mundgjel, Anita
Medeier:	Mundgjel, Bjørn Ola
Leilighetsnummer:	1033
Adresse:	Odvar Solbergs Vei 170, 0973 OSLO
Andelsnummer:	111
Gnr.	97
Bnr.	148

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2985391-2.1.
- 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.

Nåværende og nye beboere, inkludert eiendomsmeglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via lagets hjemmesider www.svarttjern.no I tillegg finner beboere informasjon på https://vibbo.no/374 Styret har kontor i underetasjen i Odvar Solbergs vei 120 med kontortid mandager mellom kl. 18.30 og 19.30. Epost: styret@svarttjern.net Inngangsbrikker til hovedinngangsdørene og p-husene kan sammen med ventiler, nøkler og sendere til p-hus og inngangsdører kjøpes i styrets kontortid. Også postkasseskilt og navneendring på ringetablået kan bestilles i styrets kontortid. Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: rvs@sentralen.net, Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 15.30, fredag til 13.00. Borettslaget har to lokalvaktmestere tilgjengelig i åpningstiden til RVS, telefon 22 10 17 83 (tun 1-3) og telefon 22 10 17 86 (tun 4-6). Svarttjern Borettslag har tre egne parkeringshus hvor hver andelseier har sin avmerkede plass. Borettslaget har egne gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien. Borettslaget har også et lokale/forsamlingshus, som beboerne kan leie etter bestemte regler. Tjernhuset ligger ved innkjøringen til det øvre boområdet. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november Svarttjern borettslag vedtok i ekstraordinær generalforsamling den 18.04.23 å gjennomføre en nødvendig våtromsrehabilitering med oppstart den 13.06.23 og vil bli ferdigstilt den 28.05.27 Fremdriftsplanen ligger tilgjengelig på Vibbo og beboerne kan der hente informasjon om fremdrift og andre aktuelle opplysninger. Arbeid som skal utføres er: utskifting av alle rør og sluk. Vegger og gulv nedstrippes og bygges opp igjen med fliser. Det legges varmekabler i gulvene. Tak senkes og det monteres downlights. Det blir montert vegghengent toalett, dusjvegger, dusjbatteri med garnityr, servantskap med vask og blandebatteri. Speilskap over vask med stikkontakt. Utstyr som beboerne ønsker å beholde, monteres tilbake uten kostnad. Det tilbys å skifte blandebatteri på kjøkkenet uten kostnad. Det legges til rette for at beboere kan bo hjemme under rehabilitering ved at det utplasseres wc og dusjbrakke i nærheten av oppgangene. Andelseierne skal kunne sette sitt personlige preg på badet sitt ved og velge den romløsningen som passer best og man kan velge mellom fem forskjellige gulv- og veggfliser. Mot tillegg kan andelseierne velge andre typer fliser og annen innredning. I forbindelse

med våtromsrehabiliteringen, så vi det bli etablert felles varmtvann og bruk av bergvarme som ENØK tiltak. Felleskostnadene er budsjetert med en økning med 12% 1. halvår 2024 10% 1.Halvår 2025 10% 1. Halvår 2026 10% 1. Halvår 2027. Styret tar forbehold om at det kan komme faktorer som kan medføre at felleskostnader kan øke ytterligere enn nevnte økninger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927031072
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,90%
Restsaldo	253 962 147,00
Innfrielsesdato:	01.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927031080
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,90%
Restsaldo	9 317 796,00
Innfrielsesdato:	01.10.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927031102
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,90%
Restsaldo	22 630 573,00
Innfrielsesdato:	01.07.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927034187
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,90%
Restsaldo	34 351 339,92
Innfrielsesdato:	01.07.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927049222
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,90%
Restsaldo	2 927 929,00
Innfrielsesdato:	01.03.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927051448
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,90%
Restsaldo	80 000 000,00
Innfrielsesdato:	01.09.2063
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2027

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927078893
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,90%
Restsaldo	120 000 000,00
Innfrielsesdato:	01.09.2064
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2027

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927115020
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,90%
Restsaldo	60 000 000,00
Innfrielsesdato:	01.07.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2028

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: 9 358,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
OBOS Opennet	149,00	
Trappevask	103,00	
Felleskostnader	9 106,72	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	170,-
Fradragsberettigede kostnader:	43 292,-
Annen formue:	33 588,-
Gjeld:	894 203,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927031072
Restsaldo:	408 118,82
Kapitalkostnader:	2 238,03
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927031080
Restsaldo:	14 973,82
Kapitalkostnader:	541,22
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927031102
Restsaldo:	36 363,04
Kapitalkostnader:	657,37
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927034187
Restsaldo:	55 202,94
Kapitalkostnader:	474,91
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927049222
Restsaldo:	4 703,52
Kapitalkostnader:	24,43
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927051448
Restsaldo:	128 550,00
Kapitalkostnader:	525,01
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i oktober 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927078893
Restsaldo:	192 824,00
Kapitalkostnader:	787,46
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i oktober 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927115020
Restsaldo:	96 410,22
Kapitalkostnader:	393,77
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i oktober 2028 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 937 146,36,-, 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 Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

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/Bjørn Heidemann, e-post: styret@svarttjern.net

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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.	Kr 1500,-	Selger

(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 374

SVARTTJERN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SVARTTJERN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 18:00 og lukker 16. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/374

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.

Analoge stemmer

Analoge stemmer levers i postkasse utenfor Odvar Solbergs vei 120.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av andre honorarer
7. Etablering av fartshumper inne på borettslagets område
8. Endring av husordensreglene §2.3
9. IN-ordning
10. Automatisk lys i boder
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i SVARTTJERN 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

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jens Jacob Gaalaas og Reidun Skjelhaug 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0374 Svarttjern Borettslag.pdf
2. 374 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 750 000

Sak 6

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorarer fastsettes til kr. 80 000,-

Honoraret går til valgkomiteen og møtegodtgjørelse/ tapt inntekt for styremedlemmer i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.

Forslag til vedtak

Andre honorar settes til kr. 80 000.

Sak 7

Etablering av fartshumper inne på borettslagets område

Forslag fremmet av:
Christine Brown Vollan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme forslag om å etablere fartshumper på borettslagets interne kjørearealer.

Selv om området vårt i utgangspunktet er bilfritt og kun tilgjengelig via bom, opplever mange beboere at det kjøres i for høy hastighet både med bil og elsparkesykkel. Dette skaper utrygge situasjoner, særlig for barn, men også for voksne, eldre og andre myke trafikanter.

Begrunnelse for forslaget:

- Fartshumper er et dokumentert og effektivt tiltak for å redusere hastighet og forebygge ulykker.
- Tiltaket vil tydeliggjøre at området først og fremst er til for gående, og at øvrige trafikanter må vise særlig hensyn til dette.
- Tiltaket kan også føre til økt sikkerhet for de som bruker elsparkesykkel, fordi de blir tvunget til lavere fart.
- Tiltaket kan bidra til økt trivsel, trygghetsfølelse og opplevd bokvalitet for beboerne.

Styrets innstilling
styret avviser forslaget da dette er kommunal grunn, styret/ borettslaget kan ikke etablere fartsdumper eller annet på annen mannsgrunn.

Styret vil jobbe opp mot kommunen for en løsning angående dette.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen ber styret utrede og etablere egnede fartshumper eller tilsvarende fartsdempende tiltak på borettslagets område, tilpasset utrykningskjøretøy og nødvendig adkomst.

Sak 8

Endring av husordensreglene §2.3

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene §2-3

Endres fra:Tørking og lufting av tøy skal skje inne på lufte/balkongen. Ved bruk av luftebalkongen skal duegardinen være nede. Rømningsveien på luftebalkongen må ikke tildekkes.

Endres til: Tørking og lufting av tøy skal skje inne på lufte/balkongen. Ved bruk av luftebalkongen skal duegardinen være nede. Rømningsveien på luftebalkongen må ikke tildekkes. Det skal ikke lagres gjenstander

over glassbyggerstein på verandaen. Det må ikke lagres gjenstander over lengre tid på verandaen unntatt ved oppussing av leiligheten for en kortere periode.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i husordensreglene §2.3.

Sak 9

IN-ordning

Forslag fremmet av:
Tonny Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Merker en liten interesse for IN ordning, vet ikke helt hvordan man skal skrive det men prøver.

Ønsker at styret kan se på muligheten for å innføre IN-ordning, for å få ned felleskostnader.

Styrets innstilling

Styret viser til vedtak fra årsmøte protokoll 2023. Styret vil komme med konkret informasjon om dette når våtroms prosjektet er ferdig.

Forslag til vedtak

Merker en liten interesse for IN ordning, vet ikke helt hvordan man skal skrive det men prøver. Ønsker at styret kan se på muligheten for å innføre IN-ordning, for å få ned felleskostnader.

Sak 10

Automatisk lys i boder

Forslag fremmet av:
Tonny Nilsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Automatisk lys sensorer i boder, folk glemmer å slå av lyset.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget, på bakgrunn av kostnad overstiger innsparingen.

Forslag til vedtak

Automatisk lys sensorer i boder, folk glemmer å slå av lyset.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Vi har hatt en runde med sittende styre og alle har ytret ønske om gjenvalg. Gjennom de samtalene vi har hatt med sittende styre, gir alle inntrykk av et veldig godt samarbeid i gruppa. Dette gjør valget enkelt for oss, da vi ser en stor fordel i at styret beholder kompetansen og erfaringen for å få fullført våtromsprosjektet på en god måte.

- Valgkomiteen i Svarttjern Borettslag.

Roller og kandidater

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

- Bjørn Heidemann

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

- Elene Margrethe Markham-Løkken
- Tilde Hoffsbakken

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

- Trym Ryen

Sak 12

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 2 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Heidemann
- Elene M. Markham-Løkken

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

- Robert Simonsen Kaare
- Tilde Hoffsbakken

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- Jeanette Lie Lindbæck
- Øystein Røssel Andersen
- Thomas Dalen

Styrets årsrapport

Årsberetning 2025

Styrets arbeid det siste året har vært omfattende når det gjelder gjennomføring og oppfølging av enkelte sider ved våtromsrehabilitering som flytting av et stort antall boder som må fravikes til fordel for tekniske rom hvor det etableres felles varmtvannstanker, det har fortsatt vært store utfordringer med å få på plass måling av strømforbruket av varmtvann og faktureringen av dette og dette er et arbeid som vil fortsette frem til våtromsrehabiliteringen er ferdig.

Styret har hatt kontroll av lekeplassene og det ble avdekket noen alvorlige feil og mangler som krevde at noen lekeapparater måtte stenges. Styret har sammen med entreprenør laget en plan som tar sikte på å få det meste i orden i 2026. Styret har fått tilskudd for opparbeidelse av lekeplasser. Videre så har styret tegnet ny avtale med firmaet Elway som leverer systemet for lading av Elbiler.

Styret gjennomførte radonmåling vinteren 24 til våren 25 i de leilighetene som var aktuelle etter forrige måling. Styret arbeider etter retningslinjene til statensstrålevern.

Etter en kontroll av forhagegjerder, viste det seg at det var mye råte som krevde utskifting. Arbeidet med dette startet i august 2025 og vil vare til høsten 2027.

Styret har i løpet av året som har gått avholdt 21 ordinære styremøter, Styrets medlemmer jobber flere dager i uken med den daglige driften og med henvendelser fra beboere, samt hatt to faste møtedager i uken hvor styremedlemmene møttes fysisk og jobbet med ulike arbeidsoppgaver. Styrets medlemmer deltar når det er ekstra søppelbil 10 ganger i året.

Styret er representert i styret i Romsås vaktmestersentral og deltar på styremøter der en gang per måned.

I tillegg så har styrets medlemmer deltatt på seminarer og kurs gjennom OBOS for å øke kompetansen og effektiviteten i hvordan styret jobber og kommuniserer. Alle innkallinger med saksopplysninger til styremøtene håndteres av styret, på samme måte som tillitsmannsapparatet blant annet håndterer borettslagets daglige økonomiske drift, kontakt/møter/avtaler med leverandører, kommunale og offentlige myndigheter, forsikringsselskap, politi, helsevesen og annet det måtte være. Styret i borettslaget består av leder, fem styremedlemmer og en vararepresentant. Styrets vararepresentant innkalles til alle møter med forslags- og talerett. Årsaken til dette er at alle tillitsvalgte skal være best mulig orientert om alle saker. Borettslaget har forvaltnings- og forretningsføreravtale med OBOS. Blant hovedoppgavene som OBOS utfører er innkreving av felleskostnader, eierskifter og regnskapsføring. Øvrig administrativ drift, samt utvikling av bomiljøet, er det styret med tillitsvalgte som utfører. I kontortiden hver fjerde onsdag er det mellom tre til fire tillitsvalgte til stede slik at de beboerne som ønsker en personlig kontakt, skal få rask og god hjelp. Styrets oppgaver, plikter og ansvar er definert i lov (spesielt relevant er lov om burettslag) og boligselskapets vedtekter. Styret forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, likvide midler og andre eiendeler. Generalforsamlingen har ved valg gitt styret tillit til å forvalte felles eiendom og midler, og styrets arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne. De tillitsvalgte er i lov om burettslag, § 13-1 underlagt taushetsplikt som gjelder personlige og forretningsmessige forhold. Styrets medlemmer må ikke bringe videre innhold av de saker som blir behandlet av boligselskapets styre. Styret har plikt til å ivareta både lagets og andelseiernes interesser og taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikten er ikke noe tillitsvalgte kan vise til for å beskytte egne interesser eller beboernes alminnelige innsynsrett i styrets arbeid. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig. Dokumentasjon av styrets arbeid er viktig både på grunn av lovkrav, og fordi det vil forenkle fremtidig styrearbeid. Jfr. lov om Burettslag§ 8-7 skal det føres protokoll fra styremøter

Til generalforsamlingen i Svarttjern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, 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, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SVARTTJERN BORETTSLAG
ORG.NR. 951019542, KLIENTNR. 374

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**10 318 521**	**-11 110 808**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-75 911 596	-92 962 162
Tilbakeføring av avskrivning	15	54 592	65 979
Tillegg for nye langsiktige lån	17	90 000 000	120 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-6 743 247	-5 663 647
Innsk. øremerk. bankkto		-12 576	-10 841
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**7 387 173**	**21 429 329**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**17 705 693**	**10 318 521**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		29 273 741	29 986 506
Kortsiktig gjeld		-11 568 048	-19 667 985
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**17 705 693**	**10 318 521**

SVARTTJERN BORETTSLAG
ORG.NR. 951019542, KLIENTNR. 374

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	61 754 616	50 643 251	61 784 000	70 067 000
Vaskeri		0	198 392	190 000	190 000
Bom	8	220 595	0	0	0
Ladeinntekter elbil		317 084	0	0	300 000
Andre anlegg	9	96 250	89 030	0	0
Andre inntekter	3	837 391	354 703	300 000	300 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**63 225 936**	**51 285 376**	**62 274 000**	**70 857 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-246 539	-216 224	-335 000	-351 000
Styrehonorar	5	-750 000	-725 000	-750 000	-750 000
Avskrivninger	15	-54 592	-65 979	0	0
Revisjonshonorar		0	-28 250	-36 000	-36 000
Forretningsførerhonorar		-423 035	-406 765	-431 000	-442 000
Konsulenthonorar		-114 392	-2 784 174	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	6	-88 128 755	-96 797 898	-4 488 000	-6 361 000
Forsikringer		-2 378 433	-1 964 039	-2 252 000	-2 320 000
Kommunale avgifter	7	-8 735 307	-7 930 666	-8 884 000	-9 149 000
Garasjer	8	-177 923	0	0	0
Andre anlegg	9	-296 232	-116 325	0	-100 000
Kostnader sameie		-5 866 272	-5 907 010	-6 355 000	-6 355 000
Energi/fyring	10	-3 012 690	-1 810 780	-1 500 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 258 172	-1 570 275	-1 245 000	-1 245 000
Andre driftskostnader	11	-860 263	-1 505 344	-1 261 500	-893 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-112 302 603**	**-121 828 730**	**-27 637 500**	**-30 602 500**
DRIFTSRESULTAT		**-49 076 668**	**-70 543 354**	**34 636 500**	**40 254 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	105 555	128 329	0	0
Finanskostnader	13	-26 940 484	-22 547 137	-27 899 000	-32 457 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-26 834 929**	**-22 418 808**	**-27 899 000**	**-32 457 000**
ÅRSRESULTAT		**-75 911 596**	**-92 962 162**	**6 737 500**	**7 797 500**
Overføringer:					
Udekket tap:		-75 911 596	-92 962 162		

SVARTTJERN BORETTSLAG
ORG.NR. 951019542, KLIENTNR. 374

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	352 516 593	352 516 593
Tomt		2 949 265	2 949 265
Andre varige driftsmidler	15	87 307	141 898
Øremerkede bankinnskudd		652 587	434 635
SUM ANLEGGSMIDLER		**356 205 751**	**356 042 391**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 605	-9 532
Forskuddsbetalte kostnader		896 532	1 926 866
Andre kortsiktige fordringer		0	18 639
Driftskonto OBOS-banken		26 500 244	26 424 513
Driftskonto OBOS-banken II		490 250	486 526
Kortkonto OBOS-banken		615 957	409 553
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 915	3 057
Sparekonto OBOS-banken		752 238	726 885
SUM OMLØPSMIDLER		**29 273 741**	**29 986 506**
SUM EIENDELER		**385 479 492**	**386 028 897**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 650 * 100		65 100	65 100
Udekket tap	16	-201 099 795	-125 188 199
SUM EGENKAPITAL		**-201 034 695**	**-125 123 099**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	556 463 815	473 207 062
Borettsinnskudd	18	17 861 900	17 861 900
Annen langsiktig gjeld		620 425	415 049
SUM LANGSIKTIG GJELD		**574 946 140**	**491 484 011**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 966 068	16 818 274
Skyldige offentlige avgifter	19	5 512	6 058
Påløpte renter		2 587 775	2 478 356
Annen kortsiktig gjeld	20	8 693	365 297
SUM KORTSIKTIG GJELD		**11 568 048**	**19 667 985**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**385 479 492**	**386 028 897**
Pantstillelse	21	718 033 000	720 143 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026
Styret i Svarttjern Borettslag

Bjørn Heidemann Tilde Hoffsbakken Annicken Rønning Stenmark

Robert Simonsen Kaare Jamie Yvonne Engen

Elene Margrethe Markham-Løkken

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

MC-plass	19 500
Eiendomsskatt	716
Felleskostnader	59 695 211
Basestasjon/antenner	68 045
OBOS Opennet	1 165 478
Trappevask	805 666
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**61 754 616**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Adgangsbrikke	786
Diverse utfakturering	8 155
Nøkler	28 450
Tilskudd fra Enova	800 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**837 391**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-66 688
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-83 000
Påløpte feriepenger	-8 693
Arbeidsgiveravgift	-127 788
Refusjon sykepenger	2 058
Gaver til ansatte	-2 385
Yrkesskadeforsikring	-5 600
Andre personalkostnader	45 557
SUM PERSONALKOSTNADER	**-246 539**

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 2024/2025	-750 000
SUM STYREHONORAR	**-750 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-79 784

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-2 683 080
Sans Bygg AS	-78 301 738
Solid Rørfornying AS	-686 858
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-81 671 675**
Drift/vedlikehold bygninger	-718 006
Drift/vedlikehold VVS	-170 320
Drift/vedlikehold elektro	-440 748
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-539 159
Drift/vedlikehold heisanlegg	-3 155 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-511 027
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 837
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-618 389
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-211 743
Egenandel forsikring	-60 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-18 272
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-88 128 755**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 498
Vann- og avløpsgebyr	-6 151 613
Renovasjonsgebyr	-2 578 196
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-8 735 307**

NOTE 8
BOM
INNTEKTER

Inntekter	220 595
SUM INNTEKTER	**220 595**

KOSTNADER

Drift	-70 423
Vedlikehold	-107 500
SUM KOSTNADER	**-177 923**
SUM BOM	**42 672**

NOTE 9
ANDRE ANLEGG, FORSAMLINGSLOKALE
INNTEKTER

Leieinntekter	96 250
SUM INNTEKTER	**96 250**

KOSTNADER

Internett	-1 043
Drift og vedlikehold	-202 400
Lønnskostnader, renhold	-45 557
Strøm og nettleie	-47 233
SUM KOSTNADER	**-296 232**
SUM FORSAMLINGSLOKALE	**-199 982**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-3 012 690
SUM ENERGI / FYRING	**-3 012 690**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-337 987
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 263
Annen leiekostnad	-26 117
Håndverktøy	-2 077
Diverse utstyr	-2 910
Annet driftsmateriale	-30 936
Renhold ved firmaer	-111 650
Andre driftskostnader	-11 987
Trykksaker	-14 843
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 530
Andre kostnader tillitsvalgte	-79 784
Andre kontorkostnader	-6 105
Telefon/bredbånd	-4 985
Telefon, annet	-58 001
Porto	-3 600
Drivstoff	-9 309
Kontingenter	-130 400
Gave, ikke fradragsberettiget	-635
Bank- og kortgebyr	-3 107
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 037
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-860 263**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	64 354
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 201
SUM FINANSINNTEKTER	**105 555**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-13 600 441
Pantegjeldsrenter	-532 031
Pantegjeldsrenter	-1 218 310
Pantegjeldsrenter	-1 897 875
Pantegjeldsrenter	-156 726
Pantegjeldsrenter	-4 225 516
Pantegjeldsrenter	-4 961 235
Pantegjeldsrenter	-347 412
Renter på leverandørgjeld	-903
Andre rentekostnader	-35
SUM FINANSKOSTNADER	**-26 940 484**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	80 617 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	271 899 593
SUM BYGNINGER	**352 516 593**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2014	139 196	
Avskrevet tidligere	-139 195	
		1
Gressklipper1		
Tilgang 2017	151 888	
Avskrevet tidligere	-151 887	
		1
Gressklipper2		
Tilgang 2023	109 127	
Avskrevet tidligere	-43 651	
Avskrevet i år	-21 825	
		43 651
Gressklipper3		
Tilgang 2023	109 127	
Avskrevet tidligere	-43 651	
Avskrevet i år	-21 825	
		43 651
Komprimator		
Tilgang 2013	42 952	
Avskrevet tidligere	-42 951	
		1
Snøfreser1		
Tilgang 2011	22 998	
Avskrevet tidligere	-22 997	
		1
Snøfreser2, avgangsmeldt i 2025		
Tilgang 1999	20 910	
Avskrevet tidligere	-20 909	
Avskrevet i år	-1	
		0

Snøfreser4		
Tilgang 2019	32 400	
Avskrevet tidligere	-32 399	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2023	32 819	
Avskrevet tidligere	-21 879	
Avskrevet i år	-10 940	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**87 307**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-54 591**

NOTE 16
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 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF (HANBAN)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,90 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2018	-292 332 000	
Nedbetalt tidligere	32 859 481	
Nedbetalt i år	3 716 817	
		-255 755 702
Svenska Handelsbanken AB NUF (HANBA2)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,90 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2018	-15 710 000	
Nedbetalt tidligere	5 135 780	
Nedbetalt i år	820 332	
		-9 753 888
Svenska Handelsbanken AB NUF (HANBA3)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,90 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2018	-27 130 000	
Nedbetalt tidligere	3 780 378	
Nedbetalt i år	462 549	
		-22 887 073

Svenska Handelsbanken AB NUF (HANBA4)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,90 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2020	-44 823 057	
Nedbetalt tidligere	7 989 302	
Nedbetalt i år	1 710 738	
		-35 123 017
Svenska Handelsbanken AB NUF (HANBA6)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,90 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	23 054	
Nedbetalt i år	32 811	
		-2 944 135
Svenska Handelsbanken AB NUF (HANBA7)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,90 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.10.27		
Opprinnelig 2023	-20 000 000	
Økning 2024	-60 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-80 000 000
Svenska Handelsbanken AB NUF (HANBA5)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,90 %. Løpetiden er 40 år., avdragsfritt frem til 01.10.27		
Opprinnelig 2024	-60 000 000	
Økning 2025	-60 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-120 000 000
Svenska Handelsbanken AB NUF (HANBA8)		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,9 %. Løpetiden er 8 år., avdragsfritt frem til 01.11.28		
Opprinnelig 2025	-30 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-30 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-556 463 815**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 3 lån med avdragsfrihet. Nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer nedenfor, 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 den prosenten som er angitt under.

HANBA5
Lånet er avdragsfritt frem til 01.10.2027
Betaling av avdrag medfører en potensiell økning av felleskostnadene på 0,00158% per leilighet.

HANBA7
Lånet er avdragsfritt frem til 01.10.2027
Betaling av avdrag medfører en potensiell økning av felleskostnadene på 0,00112% per leilighet.

HANBA8
Lånet er avdragsfritt frem til 01.11.2028
Betaling av avdrag medfører en potensiell økning av felleskostnadene på 0,00275% per leilighet.

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-17 861 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-17 861 900**

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 915
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 597
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 512**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-8 693
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 693**

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 861 900
Pantelån	556 463 815
TOTALT	**574 325 715**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	352 516 593
Tomt	2 949 265
TOTALT	**355 465 858**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
Selskapsnummer: 374 **Selskapsnavn:** SVARTTJERN 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

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jens Jacob Gaalaas og Reidun Skjelhaug er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 750 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorar settes til kr. 80 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Etablering av fartshumper inne på borettslagets område

Generalforsamlingen ber styret utrede og etablere egnede fartshumper eller tilsvarende fartsdempende tiltak på borettslagets område, tilpasset utrykningskjøretøy og nødvendig adkomst.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endring av husordensreglene §2.3

Endringen legges inn i husordensreglene §2.3.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 IN-ordning

Merker en liten interesse for IN ordning, vet ikke helt hvordan man skal skrive det men prøver. Ønsker at styret kan se på muligheten for å innføre IN-ordning, for å få ned felleskostnader.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Automatisk lys i boder

Automatisk lys sensorer i boder, folk glemmer å slå av lyset.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Bjørn Heidemann

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Elene Margrethe Markham-Løkken
- [ ] Tilde Hoffsbakken

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Trym Ryen

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Bjørn Heidemann
- [ ] Elene M. Markham-Løkken

Varadelegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Robert Simonsen Kaare
- [ ] Tilde Hoffsbakken

Sak 13 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 3 skal velges)

- [ ] Jeanette Lie Lindbæck
- [ ] Øystein Røssel Andersen
- [ ] Thomas Dalen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SVARTTJERN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951019542
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 18:00 til 16. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 194.

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:**
> Christoffer Tuft er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jens Jacob Gaalaas og Reidun Skjelhaug er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **40**
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: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **38**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **137**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **53**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 750 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **54**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorarer fastsettes til kr. 80 000,-

Honoraret går til valgkomiteen og møtegodtgjørelse/ tapt inntekt for styremedlemmer i forbindelse med våtromsrehabiliteringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Andre honorar settes til kr. 80 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Etablering av fartshumper inne på borettslagets område

Fremmet av: Christine Brown Vollan

Jeg ønsker å fremme forslag om å etablere fartshumper på borettslagets interne kjørearealer.

Selv om området vårt i utgangspunktet er bilfritt og kun tilgjengelig via bom, opplever mange beboere at det kjøres i for høy hastighet både med bil og elsparkesykkel. Dette skaper utrygge situasjoner, særlig for barn, men også for voksne, eldre og andre myke trafikanter.

Begrunnelse for forslaget:

- Fartshumper er et dokumentert og effektivt tiltak for å redusere hastighet og forebygge ulykker.
- Tiltaket vil tydeliggjøre at området først og fremst er til for gående, og at øvrige trafikanter må vise særlig hensyn til dette.
- Tiltaket kan også føre til økt sikkerhet for de som bruker elsparkesykkel, fordi de blir tvunget til lavere fart.
- Tiltaket kan bidra til økt trivsel, trygghetsfølelse og opplevd bokvalitet for beboerne.

Styrets innstilling
styret avviser forslaget da dette er kommunal grunn, styret/ borettslaget kan ikke etablere fartsdumper eller annet på annen mannsgrunn.

Styret vil jobbe opp mot kommunen for en løsning angående dette.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **116**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Endring av husordensreglene §2.3

Husordensreglene §2-3

Endres fra:Tørking og lufting av tøy skal skje inne på lufte/balkongen. Ved bruk av luftebalkongen skal-duegardinen være nede. Rømningsveien på luftebalkongen må ikke tildekkes.

Endres til: Tørking og lufting av tøy skal skje inne på lufte/balkongen. Ved bruk av luftebalkongen skal-duegardinen være nede. Rømningsveien på luftebalkongen må ikke tildekkes. Det skal ikke lagres gjenstander over glassbyggerstein på verandaen. Det må ikke lagres gjenstander over lengre tid på verandaen unntatt ved oppussing av leiligheten for en kortere periode.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringen legges inn i husordensreglene §2.3.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **59**
Antall blanke stemmer: **37**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. IN-ordning

Fremmet av: Tonny Nilsen

Merker en liten interesse for IN ordning, vet ikke helt hvordan man skal skrive det men prøver.

Ønsker at styret kan se på muligheten for å innføre IN-ordning, for å få ned felleskostnader.

Styrets innstilling
Styret viser til vedtak fra årsmøte protokoll 2023. Styret vil komme med konkret informasjon om dette når våtroms prosjektet er ferdig.

> **Forslag til vedtak:**
> Merker en liten interesse for IN ordning, vet ikke helt hvordan man skal skrive det men prøver. Ønsker at styret kan se på muligheten for å innføre IN-ordning, for å få ned felleskostnader.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **88**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **58**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Automatisk lys i boder

Fremmet av: Tonny Nilsen

Automatisk lys sensorer i boder, folk glemmer å slå av lyset.

Styrets innstilling
Styret avviser forslaget, på bakgrunn av kostnad overstiger innsparingen.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **136**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Vi har hatt en runde med sittende styre og alle har ytret ønske om gjenvalg. Gjennom de samtalene vi har hatt med sittende styre, gir alle inntrykk av et veldig godt samarbeid i gruppa. Dette gjør valget enkelt for oss, da vi ser en stor fordel i at styret beholder kompetansen og erfaringen for å få fullført våtromsprosjektet på en god måte.

- Valgkomiteen i Svarttjern Borettslag.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Heidemann (133 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Heidemann

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tilde Hoffsbakken (130 stemmer)
Elene Margrethe Markham-Løkken (131 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tilde Hoffsbakken
Elene Margrethe Markham-Løkken

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trym Ryen (129 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trym Ryen

12. 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:
Bjørn Heidemann (128 stemmer)
Elene M. Markham-Løkken (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Heidemann
Elene M. Markham-Løkken

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tilde Hoffsbakken (123 stemmer)
Robert Simonsen Kaare (123 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tilde Hoffsbakken
Robert Simonsen Kaare

13. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Øystein Røssel Andersen (137 stemmer)
Thomas Dalen (135 stemmer)
Jeanette Lie Lindbæck (140 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Øystein Røssel Andersen
Thomas Dalen
Jeanette Lie Lindbæck

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SVARTTJERN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951019542
Møtet ble avholdt 16. januar kl. 18:00, Aulaen på Bjørsåsen skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 165
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 9

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:**
> Carl Fredrik Arntzen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Carl Fredrik Arntzen foreslått. Som protokollvitner ble Paul Smedbakken og Line Mannerud foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Godkjent med én stemme mot.**

5. Krav fra beboere om ekstraordinær generalforsamling med tema baderomsrehabilitering.

Fremmet av: Kjell Arne Eide og Kjetil Næss

- Vi krever at styret informerer andelshaverne om status for prosjektet så langt Økonomi/Kvalitet/Fremdrift mv. O at alle som ønsker deretter fritt kan si sin mening og stille de spørsmål de ønsker svar på.

- Vi krever at styret iverksetter a-konto fakturering for varmtvann øyeblikkelig og fra det tidspunkt badene/stammen sto ferdig og varmtvann var tilgjengelig i leilighetene.

Styrets innstilling
Styret vurderer kravet slik at det hører mer hjemme i et beboermøte da temaene som er nevnt ikke er noe det kan stemmes over og det er ikke lagt fram noen forslag til vedtak; A-konto ordningen er vedtatt tidligere og er under etablering. De andre temaene er informasjon som styret, Sansbygg og OBOS prosjekt håndterer fra uke til uke. I forkant av hver oppstartsperiode i prosjektet gjennomføres det beboermøte hvor det blir informert om prosjektet og det er mulighet for å stille de spørsmål man måtte ha.

Styrets innstilling er at det etter den ekstraordinære generalforsamlingen gjennomføres et beboermøte med mulighet for å stille spørsmål til alle involverte i prosjektet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Sak ikke behandlet. Beboermøte avholdt etter generalforsamling.**

6. Krav fra beboere om fysiske generalforsmalinger fra nå.

Fremmet av: Kjell Arne Eide og Kjetil Næss

Vi krever at styret i Svarttjern borettslag avholder fremtidige generalforsamlinger med fysisk oppmøte med mulighet for digital deltagelse for de som er forhindret i fysisk oppmøte. Dette vil gi alle lik rett til å få frem sine synspunkter og legger til rette for diskusjoner og spørsmål til styret.

Styrets innstilling
Styret avviser forslaget.

Styret er opptatt av at flest mulig gis anledning til å få bruke stemmeretten sin i saker som gjelder driften av borettslaget og vi ser at den digitale løsningen treffer flere enn den fysiske møteformen.

Deltagelses oversikt:

Digitalt møte: Ekstra ordinært årsmøte 2024: 192 deltagere.

Digitalt møte: Årsmøte 2023: 190 deltagere

Digitalt møte: Ekstra ordinært årsmøte 2023 (våtroms rehabilitering): 357 deltagere

Digitalt møte: Årsmøte 2022: 242 deltagere

Fysisk møte: Årsmøte 2021: 165 deltagere, hvor av 15 stk var fullmakt.

Digitalt møte: Årsmøte 2020: 172 deltagere

Digitalt møte: Årsmøte 2019: 193 deltagere

Fysisk møte: Årsmøte 2018: 86 deltagere, hvor av 13 stk var fullmakt.

Fysisk møte: Årsmøte 2017: 102 deltagere, hvor av 12 var fullmakt.

Fysisk møte: Årsmøte 2016: 91 deltagere, hvor 6 var fullmakt.

Styret viser til borettslagsloven:

§ 7-4.Ordinær generalforsamling

(4) Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.

Hvis forslaget blir vedtatt, så vil dette bryte med norsk lov og vedtektene i borettslaget. Styret har den erfaringen at etter at de digitale årsmøtene ble etablert, så har deltagelsen blitt merkbar større og styret er av den klare oppfatningen at det ikke har vært noen stor etterspørsel etter fysiske møter utover de som har blitt gjennomført i forbindelse med våtromsrehabiliteringen. For å sikre at den enkelte kan stille styret spørsmål, så var styret tilgjengelig på styrerommet hver kveld under forrige årsmøte. Det kom tre personer innom. Det er også mulighet for å stille spørsmål og gi kommentarer på den digitale plattformen underveis i møtet.

Når det gjelder en løsning hvor det blir gjennomført en kombinasjon av fysisk og digitalt møte så er tilbakemeldingen fra OBOS, som skal sørge for en trygg gjennomføring i henhold til loven, at dette ikke er mulig.

Forslag til vedtak:
Vi krever at styret i Svarttjern borettslag avholder fremtidige generalforsamlinger med fysisk oppmøte med mulighet for digital deltagelse for de som er forhindret i fysisk oppmøte. Dette vil gi alle lik rett til å få frem sine synspunkter og legger til rette for diskusjoner og spørsmål til styret.

✓ **Vedtatt. Benkeforslag fremmet av Paul Smedbakken(følger vedlagt), fjerner "fremtidige" i forslagsteksten, Benkeforslag godkjent med 94 stemmer for, to blanke og 69 mot. Forslagsstiller trakk sitt forslag.**

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.01.25
Selskapsnummer: 374 **Selskapsnavn:** SVARTTJERN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: 2010 **Navn på eier(e):** PAUL SMEDBAKKEN

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:

FORSLAG
FJERNE "/FREMTIDIS" I FORSLAG

Transaksjon 09222115557537269616 Signert CFA, PRS, LM

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 374
SVARTTJERN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SVARTTJERN 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:

16. januar 2025 kl. 18:00, Aulaen på Bjørsåsen 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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Krav fra beboere om ekstraordinær generalforsamling med tema baderomsrehabilitering.
6. Krav fra beboere om fysiske generalforsmalinger fra nå.

Med vennlig hilsen,
Styret i SVARTTJERN 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

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Krav fra beboere om ekstraordinær generalforsamling med tema baderomsrehabilitering.

Forslag fremmet av:
Kjell Arne Eide og Kjetil Næss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Vi krever at styret informerer andelshaverne om status for prosjektet så langt Økonomi/Kvalitet/Fremdrift mv. O at alle som ønsker deretter fritt kan si sin mening og stille de spørsmål de ønsker svar på.

- Vi krever at styret iverksetter a-konto fakturering for varmtvann øyeblikkelig og fra det tidspunkt badene/stammen sto ferdig og varmtvann var tilgjengelig i leilighetene.

Styrets innstilling

Styret vurderer kravet slik at det hører mer hjemme i et beboermøte da temaene som er nevnt ikke er noe det kan stemmes over og det er ikke lagt fram noen forslag til vedtak; A-konto ordningen er vedtatt tidligere og er under etablering. De andre temaene er informasjon som styret, Sansbygg og OBOS prosjekt håndterer fra uke til uke. I forkant av hver oppstartsperiode i prosjektet gjennomføres det beboermøte hvor det blir informert om prosjektet og det er mulighet for å stille de spørsmål man måtte ha.

Styrets innstilling er at det etter den ekstraordinære generalforsamlingen gjennomføres et beboermøte med mulighet for å stille spørsmål til alle involverte i prosjektet.

Forslag til vedtak

Vi krever at styret informerer andelshaverne om status for prosjektet så langt Økonomi/Kvalitet/Fremdrift mv. O at alle som ønsker deretter fritt kan si sin mening og stille de spørsmål de ønsker svar på. - Vi krever at styret iverksetter a-konto fakturering for varmtvann øyeblikkelig og fra det tidspunkt badene/stammen sto ferdig og varmtvann var tilgjengelig i leilighetene.

Sak 6

Krav fra beboere om fysiske generalforsmalinger fra nå.

Forslag fremmet av:
Kjell Arne Eide og Kjetil Næss

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi krever at styret i Svarttjern borettslag avholder fremtidige generalforsamlinger med fysisk oppmøte med mulighet for digital deltagelse for de som er forhindret i fysisk oppmøte. Dette vil gi alle lik rett til å få frem sine synspunkter og legger til rette for diskusjoner og spørsmål til styret.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget.

Styret er opptatt av at flest mulig gis anledning til å få bruke stemmeretten sin i saker som gjelder driften av borettslaget og vi ser at den digitale løsningen treffer flere enn den fysiske møteformen.

Deltagelses oversikt:

Digitalt møte: Ekstra ordinært årsmøte 2024: 192 deltagere.

Digitalt møte: Årsmøte 2023: 190 deltagere

Digitalt møte: Ekstra ordinært årsmøte 2023 (våtroms rehabilitering): 357 deltagere

Digitalt møte: Årsmøte 2022: 242 deltagere

Fysisk møte: Årsmøte 2021: 165 deltagere, hvor av 15 stk var fullmakt.

Digitalt møte: Årsmøte 2020: 172 deltagere

Digitalt møte: Årsmøte 2019: 193 deltagere

Fysisk møte: Årsmøte 2018: 86 deltagere, hvor av 13 stk var fullmakt.

Fysisk møte: Årsmøte 2017: 102 deltagere, hvor av 12 var fullmakt.

Fysisk møte: Årsmøte 2016: 91 deltagere, hvor 6 var fullmakt.

Styret viser til borettslagsloven:

§ 7-4.Ordinær generalforsamling

(4) Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast. Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.

Hvis forslaget blir vedtatt, så vil dette bryte med norsk lov og vedtektene i borettslaget. Styret har den erfaringen at etter at de digitale årsmøtene ble etablert, så har deltagelsen blitt merkbar større og styret er av den

klare oppfatningen at det ikke har vært noen stor etterspørsel etter fysiske møter utover de som har blitt gjennomført i forbindelse med våtromsrehabiliteringen. For å sikre at den enkelte kan stille styret spørsmål, så var styret tilgjengelig på styrerommet hver kveld under forrige årsmøte. Det kom tre personer innom. Det er også mulighet for å stille spørsmål og gi kommentarer på den digitale plattformen underveis i møtet.

Når det gjelder en løsning hvor det blir gjennomført en kombinasjon av fysisk og digitalt møte så er tilbakemeldingen fra OBOS, som skal sørge for en trygg gjennomføring i henhold til loven, at dette ikke er mulig.

Forslag til vedtak

Vi krever at styret i Svarttjern borettslag avholder fremtidige generalforsamlinger med fysisk oppmøte med mulighet for digital deltagelse for de som er forhindret i fysisk oppmøte. Dette vil gi alle lik rett til å få frem sine synspunkter og legger til rette for diskusjoner og spørsmål til styret.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 16.01.25
Selskapsnummer: 374 **Selskapsnavn:** SVARTTJERN 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.

HUSORDENSREGLER
FOR
SVARTTJERN BORETTSLAG

Vedtatt av ordinær generalforsamling den 25.06.2013

Endret på generalforsamling den 04.06.2021

Endret på generalforsamling den 25.05.2023

Endret på generalforsamling den 15.04.2024

Hensikten med husordensreglene er å verne om lagets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt andelshaver/beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. Dette er å holde felleskostnadene så lave som mulig.

Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser. De skal også sikre orden, ro og hygge i hjemmet for alle.

SVARTTJERN BORETTSLAG
er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier blokkene og borettslagets øvrige eiendom. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling. Svarttjern borettslags vedtekter gir generalforsamlingen rett til å utforme Husordensreglene.

1. HUSORDENSREGLER

1.1. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i Husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Vesentlige brudd på Husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1. Støyende ballspill er ikke tillatt på borettslagets område. Ballspill henvises til egne ballplasser på Bjøråsen og/eller Humleby.

2.2. Bruk av sykkel, skateboard og lignende må skje i gangfart og på slik måte at det ikke er til hinder eller sjenanse for andre.

2.3. Tørking og lufting av tøy skal skje inne på lufte/ballkongen. Ved bruk av luftebalkongen skal duegardinen være nede. Rømningsveien på luftebalkongen må ikke tildekkes.

2.4. Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Antenner/parabol antenner skal monteres ette godkjenning av styret.

2.5. Dører til kjeller og inngangsdører skal alltid være låst.

2.6. Det skal være ro i leilighetene søndag – torsdag fra kl. 22 – 07. Fredag og lørdag 24 – 09. Ved større selskapelighet bør naboene varsles, gjerne med oppslag i oppgangen.

2.6.1. Reparasjonsarbeid: banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt i tidsrommet: Mandag til fredag fra kl. 07.00-20.00 og lørdag fra kl. 09.00-18.00 Søndag og helligdager er ingen støyende arbeid tillatt.

2.7. Det skal ikke hensettes noe i oppgangen med unntak av barnevogner og rullestoler som ikke er til hinder. Dette gjelder også i kjellergangen foran kjellerboder. Vaktmester har styrets fullmakt til å kunne fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

2.8. Blomsterkasser må ikke henges eller monteres på utsiden av balkongene.

2.9. Maling og beising av balkonger er andelseiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som borettslaget i forbindelse med rehabiliteringen har vedtatt. Farge og typenummer på maling og beis kan andelseier få på styrerommet eller på hjemmesiden.

2.10. Innglassingen skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell reparasjon/utskiftning av glassene.

2.11. Andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold av glassbyggerstein i verandabrystning. Glass i verandabrystning er å betrakte som vinduer i leiligheten.

2.12. Markiser skal ikke skiftes ut/demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes. Styret vil kunne oppgi leverandør ved vedlikehold. Fjernkontroll til markiser skal overleveres ny andelseier ved leilighetsoverdragelse.

2.13. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av duegardinen på luftebalkongen. Styret vil kunne oppgi leverandør ved vedlikehold.

2.14. Andelseier er ansvarlig for å påse at det ikke bygger seg opp store mengder snø som hviler mot innglassingen (Gjelder leiligheter på bakkeplan).

2.15. Det er ikke tillatt å montere varmepumper i leilighetene.

2.16. Andelseiere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved ikke selv å håndtere avfall, klippe gress og busker i hager, hensette eiendeler i fellesområder, tilgriser fasader og markiser m. v. og ikke følger husordensreglene, kan pålegges å betale ekstrakostnader forbundet med dette.

2.17. Søppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Søppelet skal pakkes godt inn, og skal ikke hensettes ved siden av beholderne.

3. TRAFIKK- OG PARKERINGSREGLEMENT

3.1. Svarttjern Borettslag har tre parkeringshus til sin disposisjon hvor hver andelseier har sin avmerkede plass. Borettslaget har gjesteparkeringsplasser som er forbeholdt gjester og besøkende. På disse gjesteplassene er det forbudt å parkere trekkvogner, trailere, lastebiler og store varebiler. Dette gjelder også plassen langs den nederste oppkjøringen fra Ringveien.

3.2. Andelseierne skal benytte sine p-plasser i parkeringshusene ved all parkering av sine kjøretøyer. Dog kan gjesteparkeringsplassene benyttes av beboere til kortere opphold i tidsrommet:

MANDAG TIL FREDAG FRA KL 09.00 TIL 16.00.

3.3. Fra fredag kl 16.00 til mandag kl 09.00 er det forbudt å parkere på gjesteparkeringsplassene av beboeres biler og av biler som er å betrakte som hjemmehørende i borettslaget.

Beboere som bryter husordensreglenes bestemmelser om gjesteparkeringsplassene og parkering innenfor bommene, kan få sine biler tauet bort uten varsel.

Firmabiler som brukes av beboere og som parkerer på gjesteparkeringsplassene på tider av døgnet da disse plassene er forbeholdt besøkende, vil bli tauet bort.

For gjester gjelder parkeringen i maks tre døgn, uavhengig av om bilen brukes eller flyttes i perioden. Andelseier kan imidlertid søke om tillatelse til at gjester kan benytte gjesteplassene for et lenger tidsrom.

3.4. Innkjøring til boområdet er kun tillatt for av- og pålessing. Ved brudd på dette risikerer man både kontrollavgift og borttauing.

3.5. Store reparasjonsarbeider, hjulskift og lignende av kjøretøyer er ikke tillatt i parkeringshuset og i bodetasje. Videre er det forbudt å benytte parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. All annen opplagring er forbudt.

3.6. Det er forbudt å hensette avskiltede biler på borettslagets områder utenom P-husene. Har en andelseier plassert en uregistrert bil på sin plass i parkeringshusene, skal bilen merkes tydelig med eiers navn og adresse.

3.7. All skade som måtte bli påført parkerte biler i borettslagets P-hus er borettslaget uvedkommende.

3.8. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst.

3.9. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassene i p-husene som oppstillingsplass for annet enn transportkjøretøy. Ting som hensettes på plassen vil bli fjernet uten varsel. Det er anledning til å ta ut strøm for godkjente motorvarmere.

3.9.1. Oppladbare kjøretøy skal benytte seg av boligselskapets godkjente ladesystem.

4. ANDELSEIERS PLIKTER VED BRUK AV LEILIGHETEN

4.1. Andelseier har en selvstendig plikt til å ivareta og sikre leiligheten. Bare godkjente firmaer kan foreta endringer i strøm- eller røropplegg i leiligheten. Dersom andelseier selv har utført slike endringer, risikerer andelseier å måtte bære alle kostnader ved skader som måtte oppstå. Ved endringer i leiligheten som krever at arbeidet utføres av godkjente firmaer, pålegger det andelseier å kjenne det til ethvert gjeldende regelverk.

4.2. Ved alle typer forsikringsskader som måtte oppstå i leiligheten risikerer andelseier selv å måtte bære kostnadene ved både egenandel og følgeskaden som sådan. Det er borettslagets styre som til enhver tid bestemmer om kostnadene skal bæres av borettslaget (egenandelen) og forsikringen (skade på eiendom).

4.3. Ved lengre fravær fra leiligheten anbefales andelseier å stenge hovedkranen og stoppekranen til oppvask- og vaskemaskinen.

4.4. Bruk av vaskemaskin og oppvaskmaskin må bare skje mens man selv er til stede i leiligheten.

4.5. Vannskader som måtte oppstå i forbindelse med kjøleskap med isbitmaskin dekkes ikke av borettslagets forsikring.

4.6 Renhold av sluk er andelseiers eget ansvar. Vannskader som skyldes selvforskyldt tett sluk, dekkes ikke av borettslagets forsikring.

4.7. Borettslaget kan gi andelseier pålegg om endringer i leiligheten dersom borettslaget mener at bruken av leiligheten er i strid med gjeldende HMS-regler.

5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt etter følgende regler:

5.1. Søknadsplikt.

Andelseier er pliktig til å registrere hund/katt med rase, kjennetegn, farge, fødselsår, og navn. Registreringen sendes til styret.

5.2. Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dyret skal være under kontroll til enhver tid. Barn under 13 år skal ikke lufte dyr uten følge.

5.3. Lufting av hund innenfor og utenfor borettslagets område, skjer på eget ansvar og må ikke være til sjenanse for andre. Dersom det kommer klager over at dyreholdet sjenerer nabo ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter andelseier seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget. Alle beboere er pliktig til å få nors lovgivning til enhver tid.

5.4. Andelseier erklærer seg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som hans dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget. Andelseier forplikter seg til straks å fjerne ekskrementer som hans dyr måtte etterlate seg på borettslagets område. Dyr må ikke lukkes alene ute på balkong eller forhage. Balkong eller forhage må ikke brukes som avtrede for dyr.

5.5. Det er forbudt å bind/plassere hunder på borettslagets område uten tilsyn

5.6. Det forventes at alle dyreeiere deltar på årlige dugnader.

5.7. Generelt innbefatter tillatelse til dyrehold kun hold av ett dyr pr leilighet, både når det gjelder hund og katt. Ved ønsker om utvidelse av denne tillatelsen gjelder pkt 5.1. Søknad om å ha mer enn en hund eller en katt, skal behandles av borettslagets styre.

5.8. Det er ikke tillatt med oppdrett av hunder og katter i leiligheten. Brudd på denne bestemmelsen vil resultere i en øyeblikkelig tilbakekalling av tillatelsen til å holde dyr.

5.9. Husordensreglene vedrørende dyrehold innbefatter alle typer hunder og katter..

MERKNAD: Forannevnte regler er ment å fremme et mer humant og ansvarsbevisst dyrehold. I mange tilfeller er det dyreeierne selv som er skyld i opposisjonene mot dyr i bomiljøet. Dersom de foranstående regler blir fulgt, vil man kunne ha håp om et fortsatt godt naboforhold selv om man har dyr.

6. MATING AV FUGLER

6.1. Det er ikke tillatt å mate fugler på borettslagets eiendom, da det tiltrekker rotter, mus, duer, måker og andre skadedyr.

7. MELDINGER FRA STYRET

7.1. Presiseringer av regelverket i meldinger fra styret til andelseierne i kommunikasjon med styret må etterleves av alle.

8. VARSLING OM BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

8.1. Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig via brev eller e-post.

Vedtekter

for Svarttjern borettslag org nr 951019542

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006, og endret 10.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Svarttjern 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) 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.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 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 nr. 3 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.

(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.

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 periodisk utskiftning av termovinduer 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 minst 2 og høyst 5. andre medlemmer med inntil 2 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- 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 punkt 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.

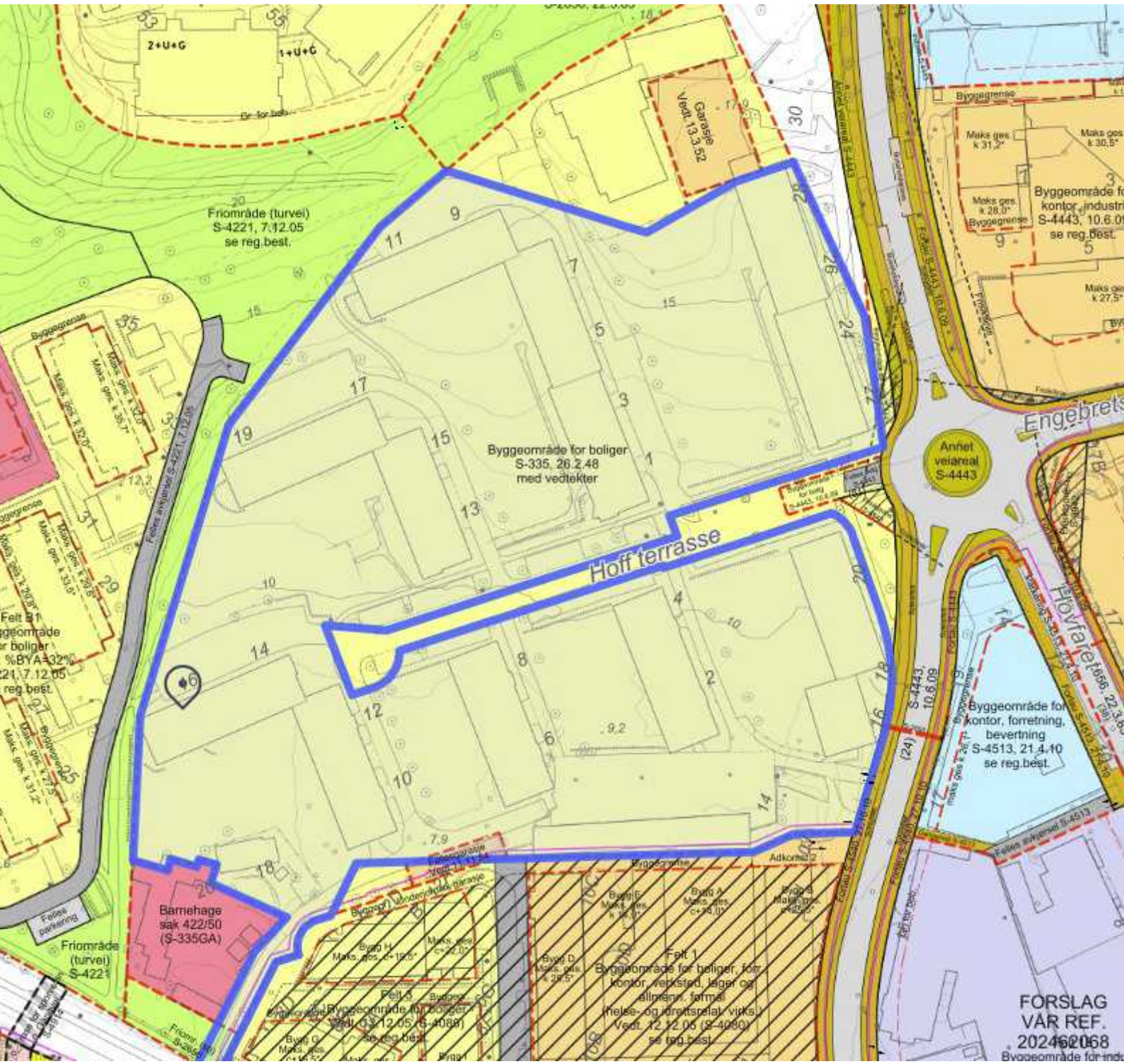
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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.


Byggeområde for boliger
S-335, 26.2.48
med vedtekter
Hoff terrasse
Annet veiareal
S-4443
Engebrets
Byggeområde for kontor, forretning, bevertning
S-4513, 21.4.10
se reg.best.
Byggeområde for kontor, industri
S-4443, 10.6.09
se reg.best.
Friområde (turvei)
S-4221, 7.12.05
se reg.best.
Barnehage
sak 422/50
(S-335GA)
Friområde
(turvei)
S-4221
Felt 1
Byggeområde for boliger, for kontor, verksted, lager og allmenn. formål (helse- og idrettsrelat. virks.)
Vedt. 12.12.05 (S-4090)
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Vedt. 13.12.05 (S-4088)
se reg.best.
Garasje
Vedt.13.3.52
Adkomst 2
Adkomst 1
Felles parkering
Felles avkjørsel S-4221, 7.12.05
Felles avkjørsel S-4443, 10.6.09
Felles avkjørsel S-4513
Byggegrense
Maks ges. k 31,2*
Maks ges. k 28,0*
Maks ges. k 30,5*
Maks ges. k 27,5*
Maks gesims k 32,0*
Maks gesims k 33,5*
Maks gesims k 29,5*
Maks gesims k 27,5*
Maks gesims k 31,2*
Maks gesims k 28,0*
Maks gesims k 30

Oslo

8371

Endret reguleringsplan for boligområde 4 og 5, samt forslag til bebyggelsesplan for deler av boligområde 4 og 5, gnr.96 bnr.36, Romsås.

8371 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197102726

Vedtaksdato: 10.03.1971
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1470, S-1810

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

Direktør. Olav Kvam
Hagebrukskonsulent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 8.3.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 97. bnr. 76. Odvar Solbergs vei 168 - 172.

Journalnr.
72/470.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
7.2.75.

Bygningens art
Boligblokk. Blokk 416 - 418.

Byggherre
Svarttjern Borettslag v/OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Romsåsteamet v/ark. Alex Christiansen, Skjolden 1, 1310 Blommenholm.

Ansvarshavende
Ing. Alf Bratland, c/o Fagbygg Entreprenörforr. A/S, Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

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, gass og elektrisitet.

Forbehold:

Det vises til brev av 11.9.75 angående grönnanleggene hvor disse er lovet ferdig våren 1976.

For bygningssjefen.

Overingeniør
Kr. Andersen.

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.

Skj. C-15. 4000. ANBVOKD. 2814/3/74. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

4B Arkitekter AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Dato: 26.05.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200903206-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ODVAR SOLBERGS VEI 168 - 172	Eiendom:	97/148/0/0
Tiltakshaver:	Svarttjern Borettslag	Adresse:	Odvar Solbergs vei 120, 0973 OSLO
Søker:	4B Arkitekter AS	Adresse:	Oscars gate 20, 0352 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ODVAR SOLBERGS VEI 168 - 172

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

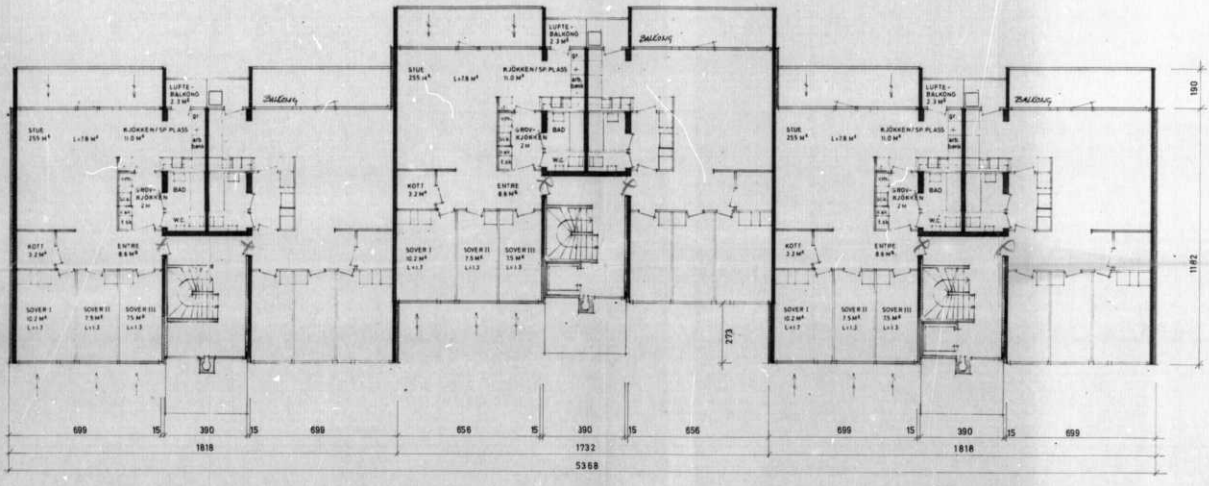
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.05.2014 av:

Inger Jul Hansen - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
Svarttjern Borettslag, Odvar Solbergs vei 120, 0973 OSLO, tor-erik@dagsavisen.no

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



4

INDEKS	DATO	SIGN.	KORREKSJONER

ROMSÅS J – 4048

DATO: 02-02-72

PLAN 2, 3. OG 4. ETASJE.

SIGN: J.B.

BLOKKREKKE 416-418.

MÅL: 1:100.

ANM. OMR. 4

ROMSÅS-TEAMET

ALEX CHRISTIANSEN · TRYGVE KLEIVEN · RANDI KLIPPGEN · OLAV HOLM
ALF HALVORSEN · NILS ALM ROSLAND · ALF BASTIANSEN · ARK. MNAL

TELF.: 54 22 58 · 54 22 59 SKJOLDEN 1 BLOMMENHOLM

OBOS 374

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 951019542 Andelsnr.: 111

SVARTTJERN BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 27.04.2026 kl. 14.43

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/996504-1/200 28.08.2019 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG: NOK 2 600 000 OMSETNINGSTYPE: Fritt salg MUNDGJEL ANITA F.NR: IDEELL: 1/2 MUNDGJEL BJØRN OLA F.NR: IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418385-1/201 14.12.2006	REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL

Skatteetaten

Dato
22.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 951 019 542 Andelsnr 111

Eiendommens adresse:

Odvar Solbergs vei 170, 0973 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 284 716
Som sekundærbolig:	kr 5 138 865

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Odvar Solbergs vei 170, 0973 Oslo
Gnr. 97, Bnr. 148, andelsnr. 111 i SVARTTJERN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260077

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Erik Rognstad Ilseng

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 478 84 004

E-post: erik.ilseng@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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