PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SVARTDALSVEIEN 10B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest og tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Svartdalsveien 10
0678 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 27/09/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 393
Hjemmelshaver:	Sharjeel Zahid
Seksjonsnummer:	Ikke aktuelt.
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	11
Byggeår:	1981
Tomt:	3276 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Befaringsdato:	23.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Skrånende naturtomt. Opparbeidet gressplen på nedre del.

OM BYGGEMETODEN:
Terrasse blokk over 5 etg. med parkering på øvre plan/tak.
Fundamentert på antatt faste masser.
Etasjeskillere i betong.
Fasade i betong og tre med bindingsverk.
Flatt tak med støpt dekke. Underliggende folie/membranløsning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
3-roms andelsleilighet godt beliggende i Ekebergskrenten mot Lodalen i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde med nærhet til det mest nødvendige av service- og rekreasjonstilbud. Noe avstand til skoler og barnehager.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Flislagt bad fra 2005 og kjøkken fra 2015. Dett iht. tidligere salgsoppgave.
Boligen disponerer egen stor vestvendt terrasse på ca. 16 kvm. med gode sol- og utsiktsforhold.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,38m.
USBL er forretningsfører
Borettslagets eiendom er forsikret hos If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP586830.
God planløsning.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming.
Varmekabel i gulv på bad. Styres via trinnløs regulator.
Varmepumpe i stuen.

Brannteknisk:
Alle boliger skal ha minst ett godkjent slokkeutstyr.
Alle boliger skal ha røykvarslere i hver etasje. De skal plasseres slik at alarmen høres tydelig på soverom når dørene er lukket.

Parkering:
Boligen disponerer en biloppstillingsplass på utvendig felles parkeringsplass på øvre plan/tak.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 12.09.2025
Megleropplysninger datert 18.09.2025.
Årsmøte 2025.
Protokoller fra ekstraordinære og ordinære generalforsamlinger.
Vedtekter og husordensregler.
Ferdigattest boligblokk datert 13.01.1984.
Byggesakstegning datert 27.06.1980.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad, entré, gang og wc. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på bad og plater av glass over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater.
Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Adkomst fra gang til stue er tettet igjen.
Lettvegg i bod er tett ned.
Tiltakene ansees som enkle og er ikke søknadspliktige.

FELLESKOSTNADER:
Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 8.799,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, felles forsikring, vaktmestertjeneste, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.09.2025: kr. 540.845,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 20.061,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (USBL) datert 18.09.2025

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etg.	86			16	86	
5. Etg.		5				
SUM BYGNING	86	5		16	86	
SUM BRA	91					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, wc, to soverom, garderoberom, gang og entré

BRA-e:

Bod i 5. etg. målt til ca. 5 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av terrasse målt til ca. 16 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av borettslagets vedlikeholdsplikt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Sharjeel Zahid.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

27/09/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak. Det er installert downlights.
Flislagte vegger.

Dusjnisje med skillevegg av glassbyggerstein. Garnityr på stang og med både rainfall- og spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med to modulskap med glassdører. Heltrukken laminert benkeplate med toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. To vegghengte speil.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Det ble registrert hull etter tidligere innredning. Hullene er tettet med silikon.
Blandebatteri må festet tilstrekkelig.
Modulskap er noe fuktpåvirket på underside.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det ble målt fall til sluk i dusjsonen, men ikke iht. forskrift. Dette resulterer i treg avrenning samt delvis pyttdannelser på oversiden av fliser. Viktig med god bruk av varme for å bedre opptørk.
Badet fungerer med avviket, men er ikke konstruert iht. forskrift.

Ved kontroll ble det påvist hulrom (bom) under noen gulvfliser. Dette ble avdekket ved banketest. Flisene virker ellers faste, men hulrom kan indikere mangelfull limdekning.
Hulrom under fliser kan medføre redusert heft, og det er risiko for at fliser over tid kan løsne eller sprekke. Det kan også være økt risiko for fuktskader dersom vann trenger ned i hulrom.
Over tid kan dette gi behov for utbedring eller utskifting av gulvfliser. Tilstanden vurderes å kunne ha negativ innvirkning på gulvets funksjon og levetid.
Det anbefales nærmere oppfølging, og utbedring bør påregnes dersom fliser løsner eller det oppstår skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2005

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring.

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for badet eller membran.

Merknader: Membran ligger skjult i konstruksjon, ikke mulig å kontrollere.
Det bør sette inn slukforhøyer i sluk for å bedre avrenning direkte ned til sluk.

Det ble utført hulltaking i tilstøtende vegg (fra wc). Veggen er fylt opp med byggskum som gjør at det ikke er mulig å foreta fuktsøk uten å gjøre destruktive inngrep.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra antatt IKEA eller lignende. Installert i 2015 ref. tidligere salgsoppgave.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Hvite slette folierte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter over platetopp.

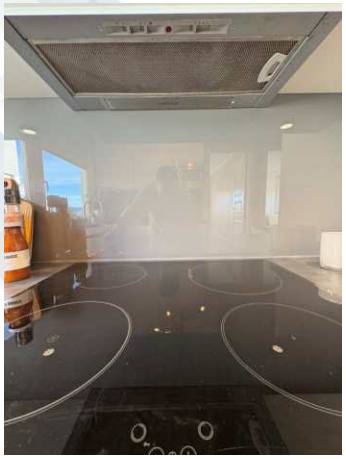
Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Det bør monteres komfyrvakt til platetopp, krav etter 2010.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt.
Boligen ble i 2020 modernisert på samtlige overflater og med nytt gulv. Dette iht. tidligere salgsoppgave.

Merknader: Det ble registrert høydeavvik over 1 cm. i det ene soverommet. Dette er mer enn standarden tillater.
Det ble registrert svanker/ujevnheter på gulv. Ikke uvanlig i slike boliger mht. alder og datidens byggeskikk.

Det ble registrert tørkesprekker på noen overflater (vegger og tak). Ikke uvanlig over tid da bygget konstant utsette for mindre vibrasjoner og atmosfæriske endringer ifm. årstider.
Normalt periodisk vedlikehold må forventes.

Det ble registrert hulrom under fliser i wc, entré og gang. Dette ble avdekket ved banketest. Flisene virker ellers faste, men hulrom kan indikere mangelfull limdekning.
Hulrom under fliser kan medføre redusert heft, og det er risiko for at fliser over tid kan løsne eller sprekke. Det kan også være økt risiko for fuktskader dersom vann trenger ned i hulrom.
Over tid kan dette gi behov for utbedring eller utskifting av gulvfliser. Tilstanden vurderes å kunne ha negativ innvirkning på gulvets funksjon og levetid.
Det anbefales nærmere oppfølging, og utbedring bør påregnes dersom fliser løsner eller det oppstår skader.

Ovenstående merknader gir lokale TG2.



4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1981.
Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2011
Nyere ytterdør av tre. Ikke brann- eller lydklassifisert.

Merknader: Ingen merknader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen vestvendt terrasse på ca. 21 kvm. med gode sol- og utsiktsforhold.
Underliggende folie/membranløsning som fuktsikring. Borettslagets ansvarsområde. Ikke undersøkt av takstmann da konstruksjonen er skjult.
Toppgulv med heller på underlagsklosser.
Rekkverk av malt trevirke.

Det er montert en elektriske markise og en manuell markise.
Det er etablert utelys og stikkontakter.

Merknader: Høyde på rekkverk ble målt til 90 cm. Krav er 100 cm der fallhøyden er under 10 m og 120 cm der fallhøyden er over.
Høyde til rekkverk kan allikevel være godkjent iht. datidens (installasjonsår) krav. Dette er ikke undersøkt av takstmann.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløp i bad fra 2005.
Vann- og avløp i kjøkken fra 2015.
Vann- og avløpsstammer til boligen fra 1981 (byggeår)

Stoppekran er lokalisert i rørkasse på wc, adkomst via luke.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: Stoppekran virker å være defekt. Det var ikke mulig for takstmann å skru av vanntilførsel på befaringsdagen. Røranlegg bør undersøkes av fagperson.

Rørkasse er ikke lekkasjesikret. Det bør installeres waterguard.



TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fra 2017 er på ca. 120 liter og er plassert i benkeskap. Dette iht. tidligere salgsoppgave.

Merknader: Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet uten å måtte fysisk demontere deler av innredning.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1981

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft via luker på vegg i stue. Varmepumpe er montert.
Avtrekk via ventil på bad og wc.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.

Til opplysning:
Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftsventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungere ventilasjonssystem, men resulterer i energitap, ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning

Merknader: Ingen merknader.






©mstr.no

www.bmtf.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 18.01.2017

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Eldre skrusikringer av porselen i sikringsskap.
Noen kurser har automat-/kombisikringer.

Spenning i boligen ble målt til 244V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår, men befinner seg i øvre sikte. Det kan være behov for fintfølende overspenningsvern for elektronikk.

Det er utstedt samsvarserklæring datert 04.04.2013 for arbeid på kjøkken. Utført av Memo Elektro AS.
Det er fremvist sluttrapport etter el-tilsyn datert 18.07.2017. Utstedt av Hafslund Nett.

Merknader: Grunnet manglende dokumentasjon og alder på deler av anlegget anbefales det på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.
Evt. feil og mangler bør utbedres.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.





©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 sette grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 settes grunnet hulrom og dårlig fall til sluk i dusjsonen, badet fungerer med avviket men er ikke konstruert iht. forskrift. I tillegg kommer alder, badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 Settes grunnet manglende dokumentasjon og alder på membran. Membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
3.1	Andre rom
	TG2 settes grunnet høydeavvik over 1 cm. i soverom, tørkesprekker og hulrom under fliser.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 settes grunnet alder på vinduer. Har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet antatt defekt stoppekran og manglende lekkasjesikring.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251282

Selger 1 navn
Sharjeel Zahid

Gateadresse
Svartdalsveien 10B

Poststed	Postnr
OSLO	0678

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251282

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt servantskap og blandebatteri i toalett. Nytt dusjarmatur i badet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 2025: Montert downlights i stue, begge soverom, lamper kjøkken, skinne gang

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fra tidligere eiers egenerklæringsskjema: «ble fortalt at det har vært en elkontroll for et par år tilbake.»

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks montert fra før

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

Document reference: 38251282

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251282

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251282

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

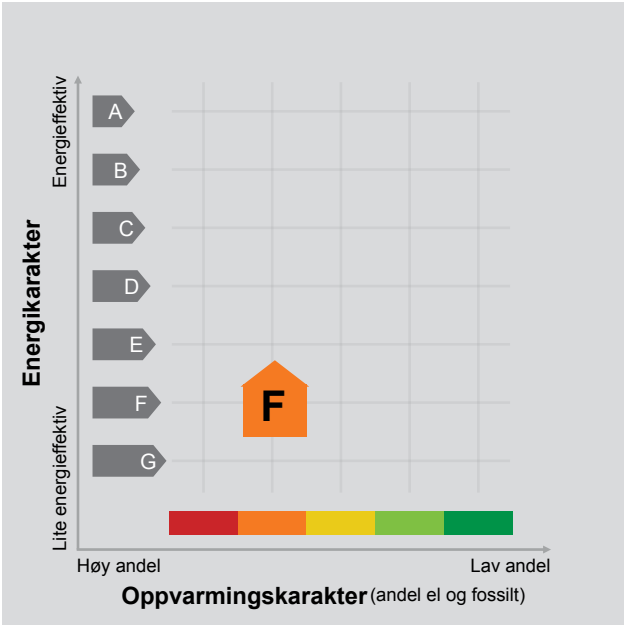
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sharjeel Zahid	515bf3760ed721d2a7a6f3d7aae5bf54d93193bc	12.09.2025 20:42:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251282

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Svartdalsveien 10B
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	393
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80866739
Bruksenhetsnummer	U0502
Merkenummer	Energiattest-2024-24599
Dato	13.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 10 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

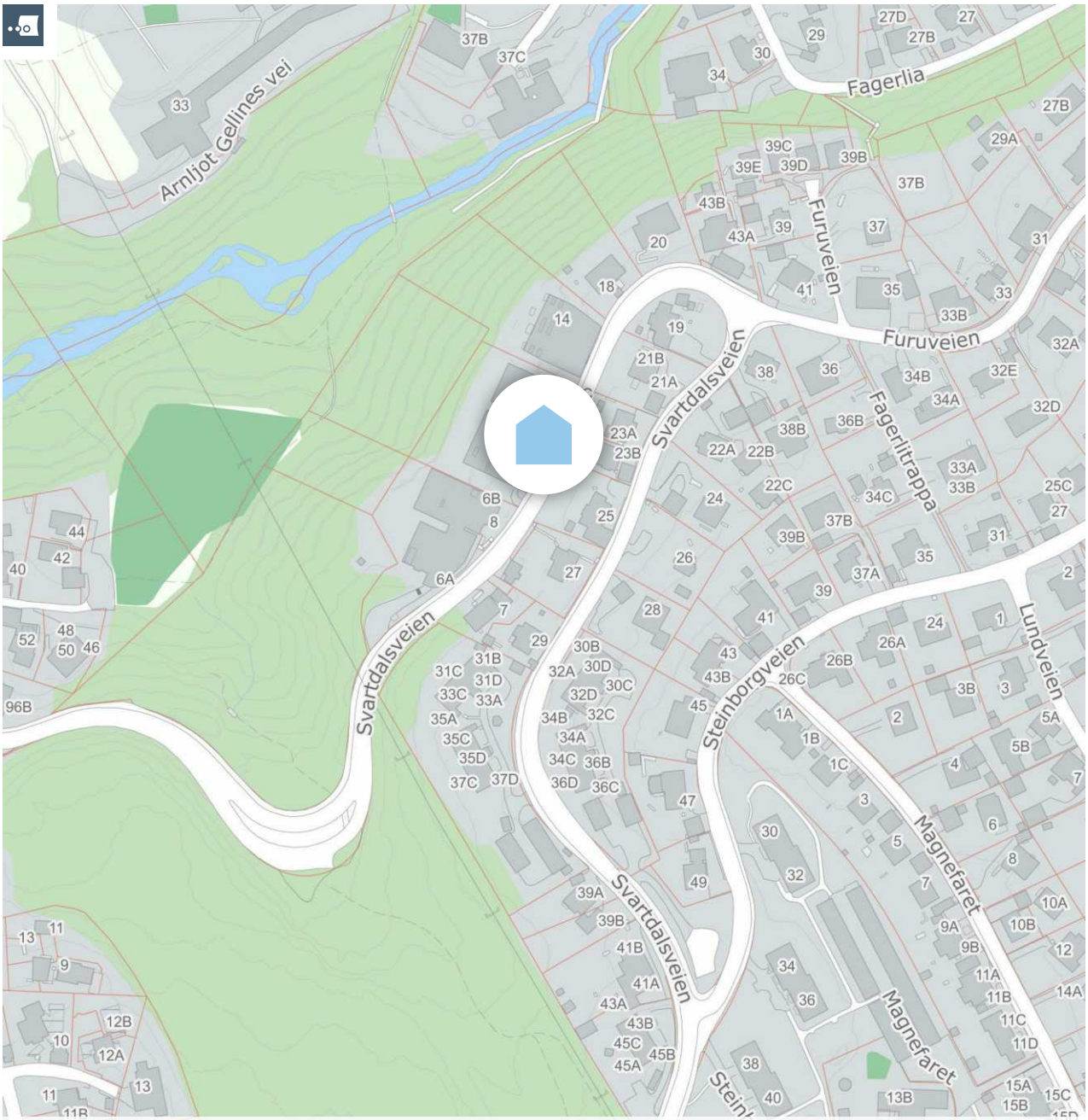
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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



Meglers verdivurdering

SVARTDALSVEIEN 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 01.10.2025

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: Stefan Safri.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svartdalsveien 10 B, 0678 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1981

GNR 148 BNR 393 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SVARTDAL

Verdivurdert til

7 390 000

540 845	7 930 845	92 219
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	5 m²	- m²	16 m²	- m²	- m²
Tomt					3 275 m²	
Byggeår					1981	

Fellesutgifter	8 799
Formue	20 061
Soverom	2
Etasjer	1
Parkering	

Lekker 3-roms terrasseleilighet på 86m2 med fantastisk panoramautsikt | Solrik terrasse på 16 kvm | P-plass | IN-ordning

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Svartdalsveien 10B

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 133 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	14 min 1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	17 min 1.4 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	21 min 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Furuveien Linje 70, 70N	3 min 0.2 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Bryn stasjon Linje L1	17 min 1.4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	6 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.3 km

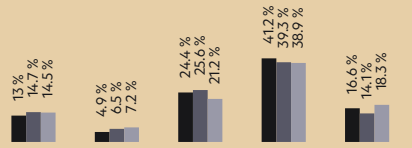
BARNEHAGER

Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	10 min 0.8 km
Rygin barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Brynseng	9 min
Kiwi Ryenstubben	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Svartdalen/Høyenhall vest	2.017	1 115
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Svartdalen balløkke	9 min
Høyenhall skole	15 min
Mudo Gym Etterstad	13 min
Fresh Fitness Manglerud	16 min

«Er hyggelig å bo her, stille og rolig :)»

— Sitat fra en lokalkjent

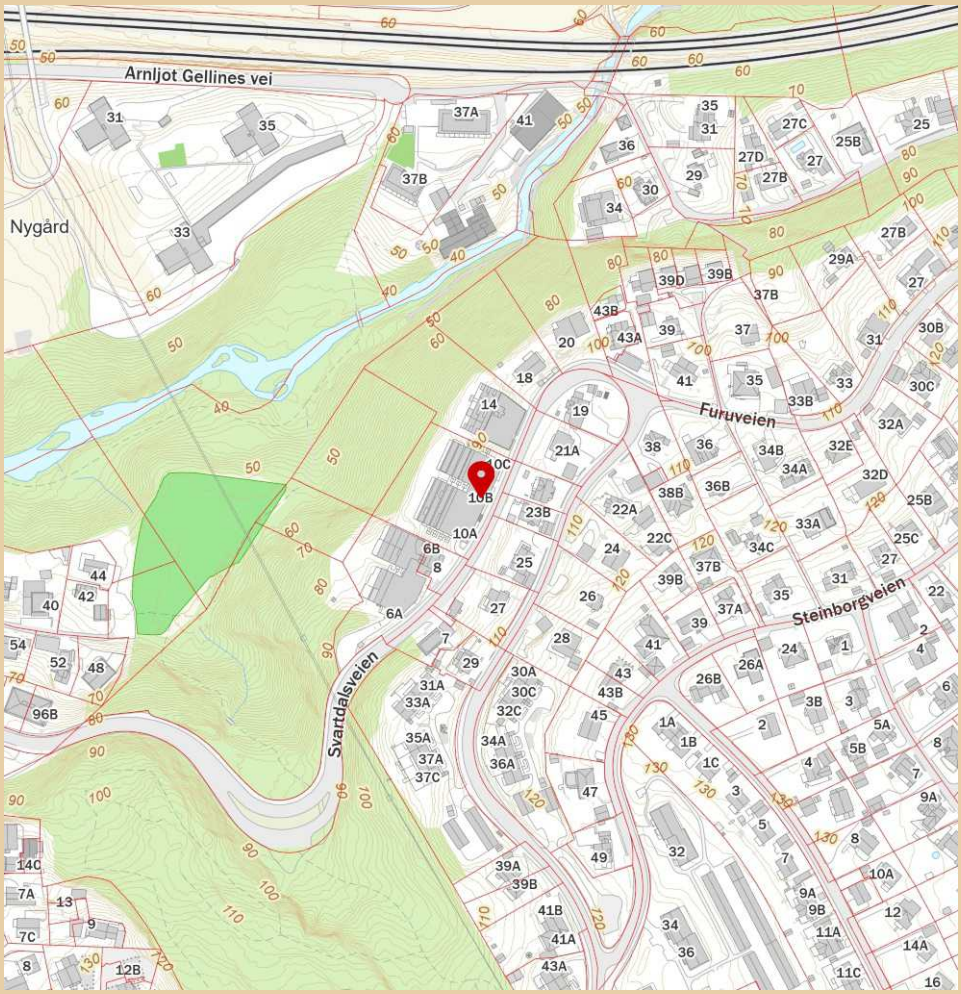
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Boligopplysninger:

Svartdalsveien Borettslag		V³ r ref.:	734/11	Fŋdselsdato eier:	24.07.1992
Svartdalsveien 10		Type:	Borettslag tilknyttet		
0678 OSLO		Eiere:	Sharjeel Zahid		
Organisasjonsnr:	948 543 591	Andelsnr:	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 799

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 420
	Renter fellesl³ n 3	61
	Avdrag IN-l³ n	1 468
	Renter IN-l³ n	2 317
	Avdrag fellesl³ n 3	533

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	540 845	Gjeld siste ³ rsoppg.:	555 432
Klient ajourf. l³ n:	13 211 729,08	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 914 137

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 114854649, Den Norske Stats Husbank

Annuitetsl³ n, 2 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.09.2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 18.09.2025: 413 008

Andel av saldo: 16 907

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 01.08.2007 (siste termin 01.02.2028)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net.

L³ nenummer: 16368829025, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 18.09.2025: 5.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 18.09.2025: 10 733 747

Andel av saldo: 523 938

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2043)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fŋr nedbetaling.

4: Sŋrskilteopplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Espen Risan Havellen
Adresse:	Svartdalsveien 10 B
Postnr/-sted:	0678 OSLO
Telefon:	Mob.: 90833811
E-post:	svartdalsveien@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.09.2025

Utest³ ende saldo: 8 865

Felleskostnader:	8 865	Restanse:	8 865

Boligopplysninger:

Svartdalsveien Borettslag	V³ r ref.:	734/11	Fnjdselsdato eier: 24.07.1992
Svartdalsveien 10	Type:	Borettslag tilknyttet	
0678 OSLO	Eiere:	Sharjeel Zahid	
Organisasjonsnr: 948 543 591			

5: Restanse felleskostnader pr. 18.09.2025

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spnrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	555 432	Andre inntekter:	743
Annen formue:	20 061	Utgifter:	31 862		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	182 900
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1981		
G³ rds/bruksnr:	148/393		
Bygningstype:	BL		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3030

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586830

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0502

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Varmtvann og fyring
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	3
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Felleskostnader er eks. fyring og v.v.

Parkering p³ terrassetak. Fast pl. m/motorv.utt.

Tilknyttet borettslag.

Andre spesielle opplysninger: Borettslaget har felles kloakkpumpe med Svartdalsveien 6 og Svartdalsveien 8. Regninger vedr. pumpen fordeles etter fnlgende brnk: Svartdalsveien brl. : 25/40, Boligsameiet Svartdalsveien 6: 14/40, Svartdalsveien 8: 1/40.

Ved eventuell eiendomsskatt s³ faktureres dette fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet fnlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fnr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjnpers ansvar).

Garasje leid av borettslaget: Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³ lnper et gebyr ved endring av leietaker.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil fnrst kunne bli registrert p³ kjnper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Svartdalsveien Borettslag	V³ r ref.:	734/11	Frdselsdato eier:	24.07.1992
Svartdalsveien 10	Type:	Borettslag tilknyttet		
0678 OSLO	Eiere:	Sharjeel Zahid		
Organisasjonsnr: 948 543 591				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

For

Svartdalsveien borettslag org nr 948 543 591

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 3. desember 1980, sist endret den 24.04.2023

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler for dyrehold.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap og stoppekran fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikehold og evt. utskifting av bryteren til hovedventilasjonsvifte er også den enkelte andelseiers ansvar. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter,

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikeholdet omfatter dessuten beising av leilighetens frontfasade (ut mot terrasse/veranda) og utsiden av vinduskarmen på kjøkkenvinduet, innsiden av blomsterkasser i terrassens forkant/rekkverk foran på verandaen, samt endevegger på terrasse/veranda. Videre omfatter vedlikeholdet oljing eller lakkering av inngangsdøren.

(3) Ved legging av nytt gulv i leiligheter med
beboere i etasjen under, må en godkjent lydisolasjonsmatte legges i tillegg (dvs. forutsatt at dette ikke allerede er inkludert).

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

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

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

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

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

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Hovedventilasjonsvifte holder borettslaget ved like og skifter ut ved behov, med mindre behovet er oppstått pga skade påført ved feil bruk eller uaktsomhet fra borettshaver eller dennes husstand eller dennes gjester. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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

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

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 3 medlemmer (4 til sammen), og 2 varamedlemmer. I tvist har styreleder dobbeltstemme ved avgjørelser på styremøter.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst 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 laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av reguleringen av forpliktelsene og rettighetene til andelseierne i forhold til borettslaget.

Ro i leiligheten:

Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 0800. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 2200, og søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke av naboene over, under og ved siden av.

Banking, boring, o.l. må ikke utføres på søn- og helligdager, og på **lørdager etter kl. 1800**. Boring og sterk banking må ikke utføres etter **kl. 21.00** på vanlige **hverdager**. Om ikke disse tider kan overholdes, må dette avtales med alle berørte naboer.

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten **fra kl. 00.00 og til kl. 08.00.** Se til at verken beboerne i egen husstand eller husstandens gjester støyer i trappene og andre fellesområder.

Ved spesielle anledninger bør en varsle naboer i forkant.

Ro på terrassen:

Sang, høylytt tale, musikk er ikke tillatt **før kl. 08.00, og etter kl. 00.00**. Det skal være tilstrekkelig ro på terrassen etter denne tid, for å unngå å være til sjenanse for naboer.
Ved spesielle anledninger bør man varsle naboer på forhånd.

Ro i hagen:

Det skal være ro nede i hagen **mellom kl. 00.00 og kl. 08.00.** Det er ikke tillatt med arbeid som lager støy, musikk, høylytt tale etc., som er til sjenanse for naboer.

Husdyrhold:

Det er bare tillatt å holde hund eller katt etter godkjenning fra styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres. Ved gjentatte problemer, kan omplassering kreves.

Husholdningsavfall:

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere i søppelrommet eller i søppelkassene utenfor. Avfallet emballeres forsvarlig. Avfall som gjenvinnes og større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet. Aviser, ren papp o.l. legges i papirgjenvinningsbeholderne på parkeringsplassen.

Renhold:

Beboerne har selv ansvar for å holde trapper, gelendere og repos utenfor sin leilighet ryddig og rent (feie /måke snø) og sørge for å ikke hindre ferdsel. Sigaretter og annet søppel skal ikke kastes på fellesområder.

Vaktmestertjeneste:

Vaktmestertjenesten utføres hht. oppsatt/utsendt liste og instruks. Denne tjenesten er obligatorisk, idet bruk av en ekstern vaktmester, deltidsansatt eller innleid, vil føre til økt husleie.
Ved unnlatelse kan borettshaver ilegges gebyr.

Markiser, etc.:

Anskaffes markiser, innsynsskjermer til terrassevegger, blomsterkasser, o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre eller sjenerer naboer.

Motorkjøretøyer:

Motorkjøretøyer hensettes kun på plasser som er anvist av styret. Bildekk o.l. skal ikke oppbevares på parkeringsplassen eller andre fellesområder.

--- oO0Oo ---

Meldinger fra borettslagets styre eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Revidert 28.april 2022

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Svartdalsveien Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00
USBL - Arbeidersamfunnets plass 1 - Rom 702 A

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Fordeling av kostnad for frostsikring av vannrør (rød bryter i sikringskap) i oppgang A

5.2 Innføring av IN (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.4 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Styret foreslår å heve styrehonoraret fra kr. 50.000,- til kr. 60.000,- i året. Honorar ble første gang vedtatt i 2006 med kr. 36.000,- og sist justert i 2019 til kr. 50.000,-. Styret ble utvidet fra 3 til 4 medlemmer i 2023. Dette ble gjort både for å gjøre styringsformen mindre sårbar, og bedre rustet til å ivareta oppgaver på vegne av fellesskapet.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 60.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonoraret økes fra kr. 50.000,- til kr. 60.000,-.

5. Andre saker

5.1 Fordeling av kostnad for frostsikring av vannrør (rød bryter i sikringskap) i oppgang A

Sak meldt inn av Cecilie Høgalmen og Bjørn-Ivar Bogfjellmo Haug.
I A-oppgangen er varmekabelen i yttervegg terminert i sikringsskapet til tre-roms leilighetene. Varmekabelen dekker ytterveggene til begge leilighetene (én to-roms og én tre-roms) i hver etasje. Dette gir ujevn fordeling av kostnad for frostsikring av vannrør.

Priseksempel: Varmekabelen trekker 350W. Dette gir 0.35kW per time.
0,35kWt*24*30 = 252 kWt per måned. Gitt et konservativt estimat på totalpris på strøm (inkl. strømpris, strømstøtte, variabel og fast nettleie) på 120 øre per kWt i vinterhalvåret utgjør dette en kostnad på:
252 kWt * 1,2kr * 6 mnd = 1814 kr

Forslag til vedtak:

Forslag 1: Kostnaden knyttet til varmekabelen fordeles på de leilighetene varmekabelen dekker. Kostnaden fordeles i forhold til bredden på leilighetene.

Eks. leilighet A bredde 15m. Leilighet B bredde 10. Leilighet A er 50% større en B. Leilighet A betaler 67% av kostnaden, leilighet B betaler 33% av kostnaden.

Forslag 2: Det startes et arbeid for å finne en jevnere fordeling av strømkostnader knyttet til frostsikring av vannrør i A-oppgangen.

Styrets innstilling: **Plan A:** Styret undersøker (igjen) muligheten for en felles løsning for hele Svartdalsveien 10.

Plan B: Hvis en felles løsning er lite realistisk, og/eller prisen for høy, vil en frivillig strøm-fordelingsavtale mellom de berørte parter bli vurdert nærmere av styret.

5.2 Innføring av IN (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Sak meldt inn av Thomas Olsen.
Slik jeg ser det, så er det vesentlig flere fordeler enn ulemper om vi kunne hatt en IN ordning i Brl. Svartdalsveien 10,
Min personlige mening, er at dette er den eneste måten vi kan få ned både gjeld og husleie.
Kort oppsummert den eneste veien og gå for en sunnere økonomi.

Forslag til vedtak: Borettslaget inngår avtale om IN med DNB Bank ASA og forretningsfører.

Styrets innstilling: Styret har delte meninger om saken, og stiller seg derfor bak det generalforsamlingen vedtar.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Liv Kummen (2023-2025)
Styremedlem, Arnold Skoglund (2023-2025)
Styremedlem, Thomas Olsen (2022-2024)
Styremedlem, Inger Dehli (2023-2024)
Varamedlem, Mona Bjørkmo (2023-2024)
Varamedlem, Anne Sofie Forårsveen (2023-2024)

Valgkomiteens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Utpekes av styret

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	319 226	277 244
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 092 473	693 949
Tilbakefŋring av avskrivning	15 908	15 908
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-571 092	-667 873
B. ¡ rets endring disponible midler	537 288	41 983
C. Disponible midler	856 515	319 226
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	968 372	654 504
Kortsiktig gjeld	-111 857	-335 277
C. Disponible midler	856 515	319 226

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Svartdalsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 417 689	2 150 148	2 261 188	2 516 702
Sum leieinntekt		2 417 689	2 150 148	2 261 188	2 516 702
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	425 500	0	0	0
Sum annen inntekt		425 500	0	0	0
Sum inntekt		2 843 189	2 150 148	2 261 188	2 516 702
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	7 050	7 050	7 050	8 460
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	15 908	15 908	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		55 861	46 370	65 000	60 000
Kostnad eiendom/lokale	5	50 785	43 504	45 100	43 750
Kommunale avgifter/renovasjon		225 774	194 531	224 000	271 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	30 283	8 952	5 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	7	148 137	272 705	70 000	165 000
Revisjonshonorar		5 270	4 931	5 300	5 700
Forretningsfører honorar		91 115	88 547	91 000	96 000
Andre honorar		30 954	38 884	5 500	5 000
Kontorkostnad		2 771	3 365	3 000	3 000
TV/bredb³ nd		115 149	93 972	100 000	120 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	240	0	0
Kontingent og gaver		11 149	9 019	9 000	9 500
Forsikring		263 603	226 578	301 900	202 500
Andre kostnader		11 112	2 124	4 500	11 000
Sum kostnad		1 114 920	1 106 680	986 350	1 071 510
Driftsresultat		1 728 269	1 043 468	1 274 838	1 445 192
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		17 515	3 266	0	0
Rentekostnad		653 310	352 785	425 000	707 258
Netto finansposter		635 796	349 519	425 000	707 258
¡ rsresultat		1 092 473	693 949	849 838	737 934
Overført til/fra annen egenkapital		1 092 473	693 949	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 092 473	693 949	0	0

Balanse 2023 Svartdalsveien Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	140 704	140 704
Bygninger	4	9 270 774	9 270 774
Andre driftsmidler	4	104 725	120 633
Sum anleggsmidler		9 516 203	9 532 111
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 727	14 086
Andre kortsiktige fordringer		5 954	328
Forskuddsbetalte kostnader		165 694	408 624
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		788 997	231 465
Sum omløpsmidler		968 372	654 504
SUM EIENDELER		10 484 575	10 186 615

Balanse 2023 Svartdalsveien Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 102 800	-9 195 273
Sum opptjent egenkapital		-8 102 800	-9 195 273
Sum egenkapital	8	-8 100 300	-9 192 773
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	14 060 518	14 631 610
Borettsinnskudd		4 412 500	4 412 500
Sum langsiktig gjeld		18 473 018	19 044 110
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 815	6 603
Leverandørgjeld		80 753	320 450
Påløpne renter		16 430	8 224
Annen kortsiktig gjeld		5 860	0
Sum kortsiktig gjeld		111 857	335 277
Sum gjeld		18 584 875	19 379 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 484 575	10 186 615
Pantstillelser	10	18 473 018	19 044 110

Sted:_____ Dato:_____

Liv Kummen
Styreleder

Thomas Olsen
Styremedlem

Inger Dehli
Styremedlem

Arnold Skoglund
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 175 196	1 119 228
3609 Leie parkering	5 000	500
3618 Leietillegg strŋm	7 420	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	641 510	336 609
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	588 563	693 811
Sum	2 417 689	2 150 148

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	425 500	0
Sum	425 500	0

Konto 3990 Kr 425,000 gjelder tilbakebetaling av faktura fra Pettersen Bedriftsr³ dgivning

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	50 000	50 000
Sum	57 050	57 050

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Varmekabler takrenner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	140 704	9 270 774	159 076
¡ rets tilgang :	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	140 704	9 270 774	159 076
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	54 351
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	140 704	9 270 774	104 725
¡ rets avskrivninger :	0	0	15 908
Anskaffelses³ r :	1980	1980	2020
Antatt levetid i ³ r :			10

Borettslaget best³ r av 25 andeler.
Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 148, b.nr 393 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 3030 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring. Polisenr. 586830.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6360 Annet renhold	0	111
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	46 652	35 649
6392 Containerleie/tŋmming	3 457	3 490
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	676	4 254
Sum	50 785	43 504

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	4 698	1 899
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	22 396	0
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	3 189	300
6552 Driftsmateriell	0	6 753
Sum	30 283	8 952

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	20 625	0
6602 Vedlikehold VVS	61 107	13 859
6603 Vedlikehold elektro	62 727	20 333
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	45 564
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³de	80	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 936	625
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	38 504
6641 Malerarbeider	1 662	119 389
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	1 583
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	0	4 054
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	23 750
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	1 515
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	3 530
Sum	148 137	272 705

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 500	0	2 500
Sum innskutt egenkapital	2 500	0	2 500
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-9 195 273	1 092 473	-8 102 800
Sum opptjent egenkapital	-9 195 273	1 092 473	-8 102 800
Sum egenkapital	-9 192 773	1 092 473	-8 100 300

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden.
Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost.
Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vŊ re hŋyere enn den balansefŋrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
Form³ l:	ferdigstille vedlikehold av terrasser		
L³ nenummer:	16363148526	12131768476	114854649
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2020	2015	2003
Rentesats:	5.39 %	5.39 %	3.873 %
Beregnet innfridd:	30.09.2045	30.09.2040	01.02.2028
Opprinnelig l³ nebelJp:	7 430 000	8 914 593	2 824 294
L³ nesaldo 01.01:	6 963 868	6 809 516	858 227
Avdrag i perioden:	174 157	250 324	146 611
L³ nesaldo 31.12:	6 789 710	6 559 192	711 616
Saldo 5 ³ r frem i tid:	5 868 100	5 196 130	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 114854649	13	30 693	399 009
	3	29 131	87 393
	3	26 574	79 722
	1	25 251	25 251
	4	24 296	97 184
	1	23 052	23 052
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12131768476	13	282 909	3 677 817
	3	268 512	805 536
	3	244 944	734 832
	1	232 747	232 747
	4	223 944	895 776
	1	212 480	212 480
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16363148526	13	292 852	3 807 076
	3	277 948	833 844
	3	253 552	760 656
	1	240 927	240 927
	4	231 814	927 256
	1	219 947	219 947

L³ n 1213.17.68476 i Dnb er tatt opp for ³ refinansiere l³ n 1211.36.47211 i Dnb og finansiere rehabiliteringskostnadene i selskapet. Annuitetsl³ n med kvartalsvise terminforfall og skal vNre innfridd i 2040.

L³ n 11485649 i Husbanken. Annuitetsl³ n med halv³ rlige forfall og flytende rente. Forventet innfridd i 2028.

L³ n 1636.31.48526 i Dnb er tatt opp for ³ refinansiere l³ n 1213.92.84672 og finansiere ferdigstillelse av vedlikehold terrasser. Annuitetsl³ n med kvartalsvise terminforfall og flytende rente. Forventet innfridd i 2045

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	14 060 518
Innskuddskapital	4 412 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	18 473 018
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	9 411 478

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ 4 415 000,-
Bokfŋrt verdi fremg³ r av regnskapet. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Svartdalsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Svartdalsveien Borettslag

Styreleder	Liv Kummen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Inger Dehli (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Thomas Olsen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Arnold Skoglund (sign.)	20.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Svartdalsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Svartdalsveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: 6008K-IQYBT-7DG5Y-VELCN-EDZDB-76MZE

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6008K-IQYBT-7DG5Y-VELCN-EDZDB-76MZE

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-03 16:47:46 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6008K-IQYBT-7DG5Y-VELCN-EDZDB-76MZE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Svartdalsveien Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Liv Kummen
Styremedlem, Arnold Skoglund
Styremedlem, Thomas Olsen
Styremedlem, Inger Dehli
Varamedlem, Mona Bjørkmo
Varamedlem, Anne Sofie Forårsveen

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

Virksomhetens art

Svartdalsveien Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Svartdalsveien Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948543591
Svartdalsveien Borettslag består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Svartdalsveien Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586830. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Svartdalsveien Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter, og ett beboermøte. I tillegg har styret hatt flere separate møter/ samtaler/ skriftlige tilbakemeldinger mv., i forbindelse med ulike type henvendelser fra beboere, samt arrangert anbudsrunder og møte med ulike leverandører. Ekstraordinær generalforsamling ble avhold 29. november 2023. På møtet ble vedtatt innkjøp av nye ytterdører. Dørene ble installert i februar/mars 2024.

En viktig del av styrets arbeid siste år, har vært som før, å få opparbeidet økt likviditet, og derav en bedre økonomisk forutsigbarhet. Innfrielsen av forliket i juni 2023, åpnet muligheten for planlegging av et noe større vedlikeholdsprosjekt. Utskifting av ytterdørene (med en liten egenandel) ble prioritert.

Som kjent utgjør økningen i husleia de siste par årene i all hovedsak økte renter på Borettslagets banklån i DNB. Et lån USBL sentralt administrerer. Til tross for relativt store økninger også i driften av Borettslaget, dvs. innkjøp av offentlige og private tjenester, har styret fortsatt valgt å heve denne delen av husleia med kun 5% i håp om å dempe «trykket» noe. Styret må likevel ta forbehold om ytterligere økning i løpet av 2024, dersom uforutsette kostnadskrevende hendelser oppstår, noe vi selvfølgelig håper å unngå.

Det innebærer at styret (p.g.a. alle rentehevingene), har valgt en mer langsiktig strategi med hensyn til opparbeiding av et vedlikeholdsbudsjett. Framover vil vi derfor fortsatt vurdere nøye hvilke vedlikeholdsoppgaver vi kjøper inn. Det som derfor har vært svært gledelig, er at vi også i året som har gått har spart store summer ved selv å ta tak i ting.

Flere vedlikeholdsoppgaver er oppfylt grunnet egeninnsats som f.eks.; vår beskjedne «vaktmestertjeneste», planting/innkjøp av hageplanter/jord, redskaper/verktøy, montering av kodelåser i krypkjellerene, beskjæring av tilvekster langs gjerdet i hagen og langs a-, og c-trappa, oppstart/tilrettelegging for flytting av restavfallsdunkene og re-oppmåling av p-plassene på taket, organisering og innkjøp av mat og drikke til sommerfesten mm. En innsats for felleskapet som komme alle beboere til gode, både økonomisk og trivselsmessig, og som styret håper blir videreført også i året som kommer. En stor takk til alle som har bidratt.

Av andre vedlikeholdsoppgaver utover innkjøp av nye ytterdører, kan nevnes utskifting av rør, og ny stoppekran ute til sommervannet i a- og c-trappa, oppstart på oppgradering av hovedsikringsskapet fra1982, montering av lys i kryp-kjellerene, «innkapsling» av løse ledninger fra rehabiliteringsprosjektet, reparasjon av bommen, tilleggstjenester knyttet til årets snømengder, utvidet avtale med Telia, samt bytte til hel bom på taket med kodelås, og en nødvendig oppgradering av «bomlås-systemet».

Styret vil til slutt gjøre oppmerksom på at også i år har vi vært utsatt for tyveri. (I fjor; et par snømåker på taket) Denne gang i kryp-kjellerene. Låsene, en elektrisk kantklipper, samt div. mindre utstyr er erstattet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Svartdalsveien Borettslag. 24.04.2025 Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Espen Risan Havellen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 12
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 12

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Espen Risan Havellen for 1 år.

5.2 Valg av medlem til styret for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Nadia Haugen for 2 år.

Valgt ble: Bjørn-Ivar Bogfjellmo Haug for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Liv Kummen for 1 år.

Valgt ble: Arnold Skoglund for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

5.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Lise Strand og Synne Bjerkaas

Møte hevet: 18:20

Styrets sammensetting etter generalforsamling:

Styreleder, Espen Risan Havellen (2025-2026)
Styremedlem, Nadia Haugen (2025-2027)
Styremedlem, Bjørn-Ivar Bogfjellmo Haug (2025-2027)
Styremedlem, Anne Sofie Forårsveen (2024-2026)
Varamedlem, Liv Kummen (2025-2026)
Varamedlem, Arnold Skoglund (2025-2026)

Protokoll for Svartdalsveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	25.04.2025
Protokollvitne	Espen Risan Havellen (sign.)	24.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Svartdalsveien Borettslag tirsdag 23.04.2024
Kl. 18:00 - USBL - Arbeidersamfunnets plass 1 - Rom 702 A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Arnold Skoglund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 15

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Fordeling av kostnad for frostsikring av vannrør (rød bryter i sikringskap) i oppgang A

Sak meldt inn av Cecilie Høgalmen og Bjørn-Ivar Bogfjellmo Haug.
I A-oppgangen er varmekabelen i yttervegg terminert i sikringsskapet til tre-roms leilighetene. Varmekabelen dekker ytterveggene til begge leilighetene (én to-roms og én tre-roms) i hver etasje. Dette gir ujevn fordeling av kostnad for frostsikring av vannrør.

Priseksempel: Varmekabelen trekker 350W. Dette gir 0.35kW per time. 0,35kWt*24*30 = 252 kWt per måned. Gitt et konservativt estimat på totalpris på strøm (inkl. strømpris, strømstøtte, variabel og fast nettleie) på 120 øre per kWt i vinterhalvåret utgjør dette en kostnad på:
252 kWt * 1,2kr * 6 mnd = 1814 kr

Vedtak:
Styret får fullmakt til å innhente plantegninger og fagfolk til å kartlegge om varmekabelen gjelder en eller to boliger i oppgang A.
Dersom varmekabelen strekker seg over to boliger skal det utarbeides et forslag til avtale mellom de to boligene.

5.2 Innføring av IN (Individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Sak meldt inn av Thomas Olsen.
Slik jeg ser det, så er det vesentlig flere fordeler enn ulemper om vi kunne hatt en IN ordning i Brl. Svartdalsveien 10,
Min personlige mening, er at dette er den eneste måten vi kan få ned både gjeld og husleie.
Kort oppsummert den eneste veien og gå for en sunnere økonomi.

Vedtak:
Det ble ikke flertall for å inngå IN-avtale.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Anne Sofie Forårsveen for 2 år.
Valgt ble: Espen Risan Havellen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Mona Bjørkmo for 1 år.
Valgt ble: Inger Dehli for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:

Valgt ble: Utpekes av styret.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Anne Lise Hugdahl for 1 år
Valgt ble: Synne Bjerkaas for 1 år

Møtet hevet:
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Liv Kummen (2023-2025)
Styremedlem, Arnold Skoglund (2023-2025)
Styremedlem, Espen Risan Havellen (2024-2026)
Styremedlem, Anne Sofie Forårsveen (2024-2026)
Varamedlem, Mona Bjørkmo (2024-2025)
Varamedlem, Inger Dehli (2024-2025)

Protokoll for Svartdalsveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Arnold Skoglund (sign.)	24.04.2024

Til andelseiere i Svartdalsveien Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Svartdalsveien Borettslag

***Tid*: 11.06.24 kl. 17:30**
***Sted*: Svartdalsveien 10 – Hagen nede**

Dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av sekretær
1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
1.4 Godkjenning av innkalling
1.5 Godkjenning av saksliste

2. Hva betyr etablering av IN-ordning

Under framgår litt informasjon om hva IN-ordningen innebærer, kostnader mv.

2.1 **IN-ordningen** tilrettelegger for individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Det betyr at du som andelseier kan betale ned *din andel* av borettslagets fellesgjeld.
Som kjent, består husleia av to deler; en del går til ordinær drift og vedlikehold, og en del til betaling av renter og avdrag på din andel av fellesgjelden.

Samlet fellesgjeld består av banklån borettslaget har tatt opp i forbindelse med rehabiliteringer o.a. Det er din andel av denne gjelda du kan velge å betale ned helt eller delvis. Hvis du gjør det, vil det i tilfelle gi deg redusert husleie. Hvor mye vil avhenge av hvor mye du betaler ned.

Det er mulig å nedbetale to ganger per år; 15. mars og 15. september, med *minimum* **kr.100 000**,- per gang, såfremt ikke din restgjeld er lavere.

2.2 **Kostnader** for *andelseier* som benytter IN-ordningen.

For hver gang du velger å nedbetale din andel av fellesgjelden kommer i tillegg et *administrasjonsgebyr* til USBL på **kr. 3.500,-.**

2.3 **Kostnader** for *Svartdalsveien Borettslag*

Hvis vi velger å etablere en IN-ordning, påløper et *etableringsgebyr* på **kr. 29.050,-** pr. lån. Borettslaget har 3 lån, ett i Husbanken (fra 2003) på vel kr. 700.000,-, og to i DNB (fra 2015 og 2020) på tilsammen kr. 13.250.000,- . Husbanklånet er relativt lite, og styret velger derfor å holde dette utenfor IN-ordningen.

Dersom vi velger å etablere en IN-ordning, vil det for Borettslaget lønne seg å slå sammen lånene fra DNB på grunn av etableringsgebyret som påløper pr. lån. Kostnader (til DNB og USBL); **kr. 10.375**

I tillegg påløper et *årlig administrasjonsgebyr* til USBL for oppfølging av IN-ordningen på **kr. 7.625,-**

2.3.1 **Kostnader** for Svartdalsveien Borettslag **oppsummert**:

a) Pris for Svartdalsveien Borettslag *første år*:
   Kr. 29.050,- + kr. 10.375,-+ 7.625,- = **Kr. 47.050,-**
b) Deretter årlig: **Kr. 7.625,-**
   Fordelt på alle (25) andelseiere= **kr 305**,- i året, og **kr.25,-** pr. mnd.

3. Forslag til avstemming:

Svartdalsveien Borettslag etablerer en IN-ordning (Ja/nei?)

(Klipp ut)

Registrering for generalforsamling (**P.s**. hvis du ønsker å avgi stemme, men har problemer med trappene ned til Hagen, kan du gi en annen fullmakt)

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Eiers navn:_____ Adresse:_____

Enhetsnummer:_____

Alle eiere har rett til å være med på generalforsamlingen med forslags-,tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være tilstede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg. Eier kan, i henhold til borettslaget vedtekter møte med fullmakt. Dersom denne retten benyttes må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Eier kan ta med kundeansvarlig på generalforsamlingen. Kundeansvarlig har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Fullmakt

Eier av enhetsnr:_____ gir_____ (fullmektig)fullmakt til å møte og stemme på ekstraordinær generalforsamling 11.06.24.

_____Oslo (sted) den _____

_____

Underskrift

PROTOKOLL

Fra ekstraordinær generalforsamling i Svartdalsveien Borettslag 11.06.2024
Kl. 17.30 – Hagen - i Svartdalsveien 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder
Vedtak: Liv Kummen

1.2 Valg av sekretær
Vedtak: Anne Sofie Forårsveen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Vedtak: Arnold Skoglund

1.4 Opplysninger om *antall* fremmøtte med stemmerett og antall fullmakter
Fremmøtte med stemmerett: 16
Antall fullmakter: 4
Totalt : 20

1.5 Godkjenning av innkalling
Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste
Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av etablering av IN-ordning i Svartdalsveien Borettslag

Etablering av IN-ordningen ble gjennomgått og godkjent (19 ja, og 1 nei)

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Svartdalsveien Borettslag 11.06.2024.

Dokumentet er signert av:

Liv Kummen — Arnold Skoglund — 11.06.2024

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KOPI

Oslo, den 20.1.1984

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.148, bnr.6, Svartdalsveien 10, Oslo 6

Journalnr.
80/2211

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
13.1.1984

Bygningens art
Terrassehus

Byggherre
SIBO, Fredensborgveien 11, Oslo 1

Byggemelder
Ark.ene Bøhn & Søhoel, Eilert Sundts gate 32, Oslo 2

Ansvarshavende
Ing. Willy Bråten, Blindernveien 7, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

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.

ikj. c-15. ANDVORD. 4000.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/6 Svartdalsveien 10	Journalnr.	80/2211
Arbeidets og bygningens art	Terrassehus	Innlevert	04.07.80
Byggherre	SIBO, Fredensborgveien 11, Oslo 1		
Anmelder	Ark.ne Bøhn & Søhoel, Eil. Sundtsgt. 32, Oslo 2		

~~1~~		16		31		46		61		76		91						
~~2~~		17		32		47		62		77		92						
~~3~~		18		33		48		63		78		93						
~~4~~		19		34		49		64		79		94						
~~5~~		20		35		50		65		80		95						
~~6~~		21		36		51		66		81		96						
~~7~~		22		37		52		67		82		97						
~~8~~		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
~~15~~		30		45		60		75		90								

Vann-klosett i boden ifl. Vannmelket. (avv. veisak)

Send avløp- og sprengeskj. 22/10-80. R.H. 22-10-80 Cj

Kart sendt oppmålingsvesenet av S.E.R. 22-10-80. Ch.K

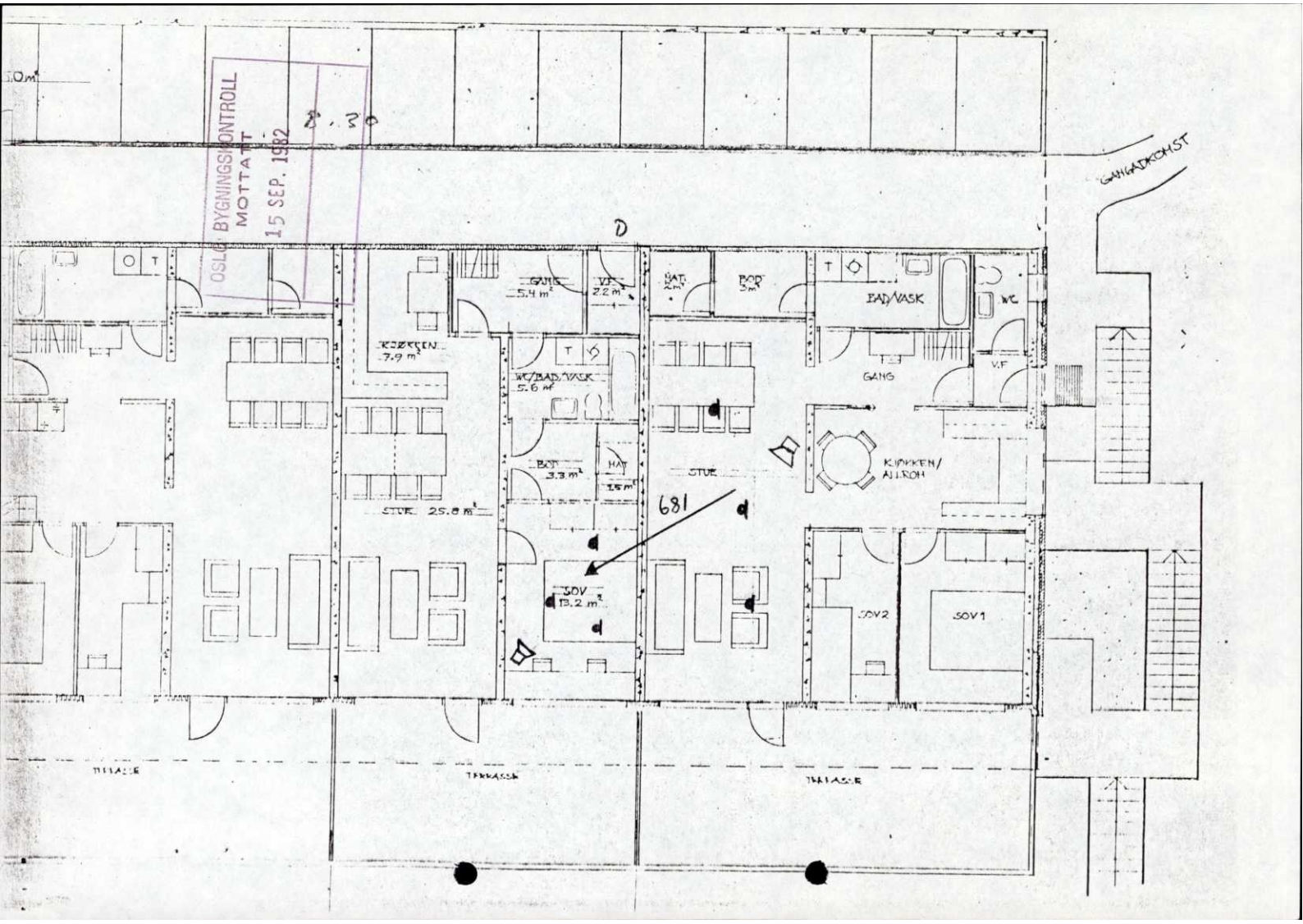
Jnr. 80/2211
Sendes oppmålingsvesenet 3/11-80

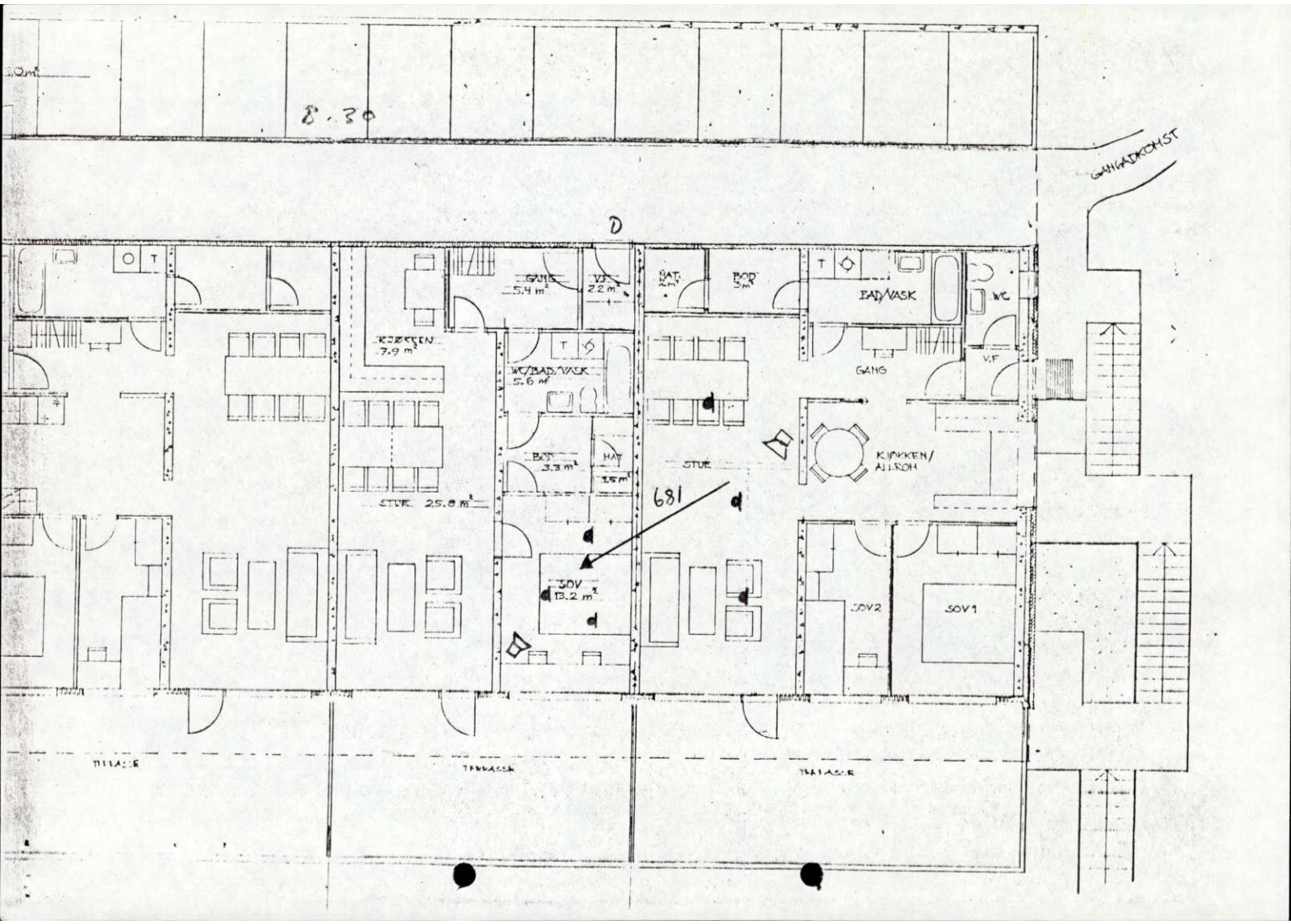
SEND BYGGETILLATELSE 30/12 80 RN 31-12-80 Cj

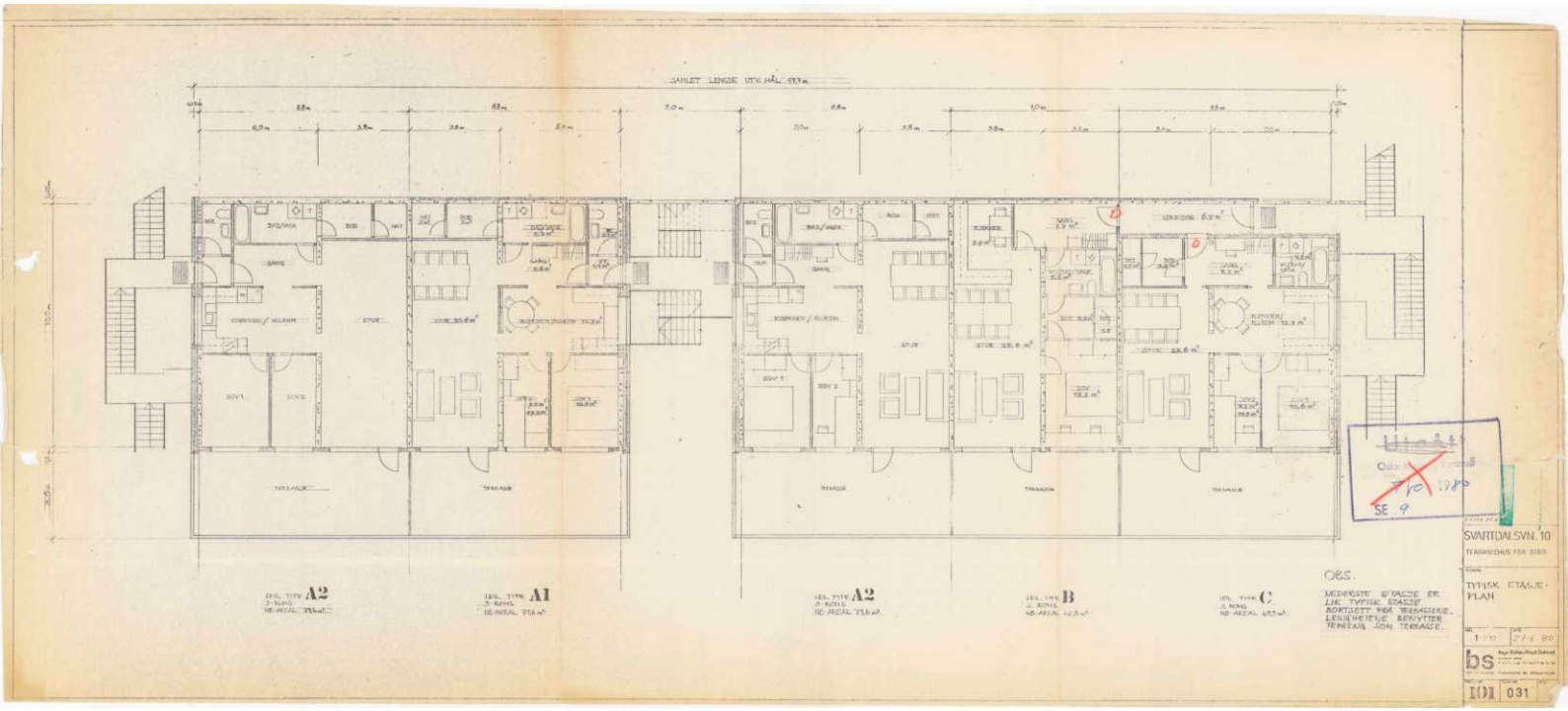
Meldt SER 1. Melding. 22-1-81. Ch.K. Type 3. 7-10-81.

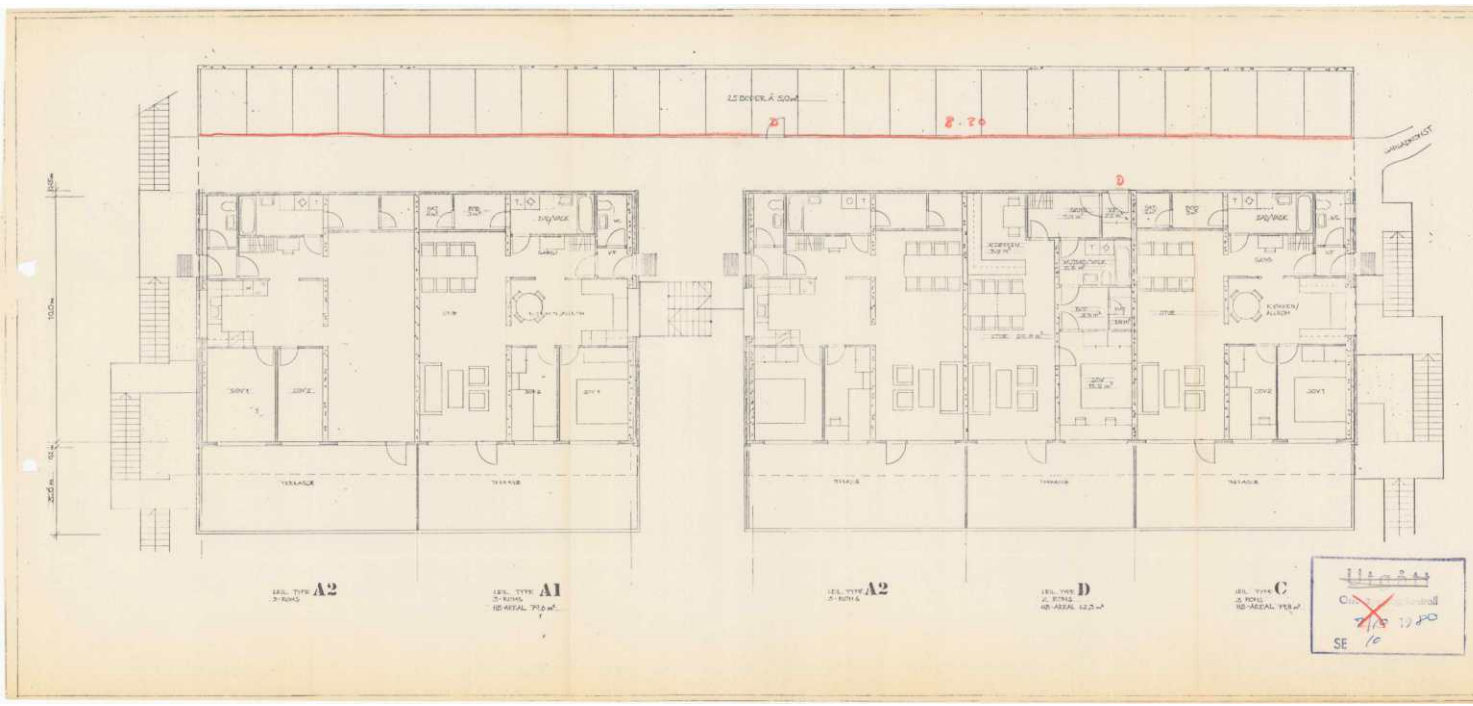
Rekv.: Kontrollkonsulting A/S 11/2-81 [illegible]

OSLO 699 FORSYNINGSNEMND


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 SEP. 1982
D
GANGADKOMST
GANG
5.4 m²
V.F
2.2 m²
HAT
2 m²
BOD
3 m²
BAD/VASK
WC
V.F
GANG
KJØKKEN
7.9 m²
WC/BAD/VASK
5.6 m²
BOD
3.3 m²
HAT
1.5 m²
STUE
KJØKKEN/
ALTROM
STUE 25.8 m²
681
SOV
13.2 m²
SOV2
SOV1
TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE


8.30
D
GANGADKOMST
GANG 5.4 m²
V.F 2.2 m²
HAT 2.5m²
BOD 5m²
BAD/VASK
WC
V.F
GANG
KJØKKEN/ ALTROM
STUE
STUE 25.8 m²
SOV 13.2 m²
SOV2
SOV1
681
TERRASSE
TERRASSE
TERRASSE


SANLET LENGDE UTV. MÅL 97,7 m
LEIL. TYPE A2
LEIL. TYPE A1
LEIL. TYPE A2
LEIL. TYPE B
LEIL. TYPE C
OBS.
MIDDERSTE ETASJE ER LIK TYPISK ETASJE BORTSETT FRA TERRASSENE. LEILIGHETENE BENYTTER TERRASSEN OVEN TERRASSE.
SE 9
SVARTDALSVN. 10
TERRASSEHUS FOR SIBS
TYPISK ETASJE-PLAN
bs
101 031



2

SVARTDALSVN. 10

TERRASSEHUS FOR SIBO

ETASJE-PLAN

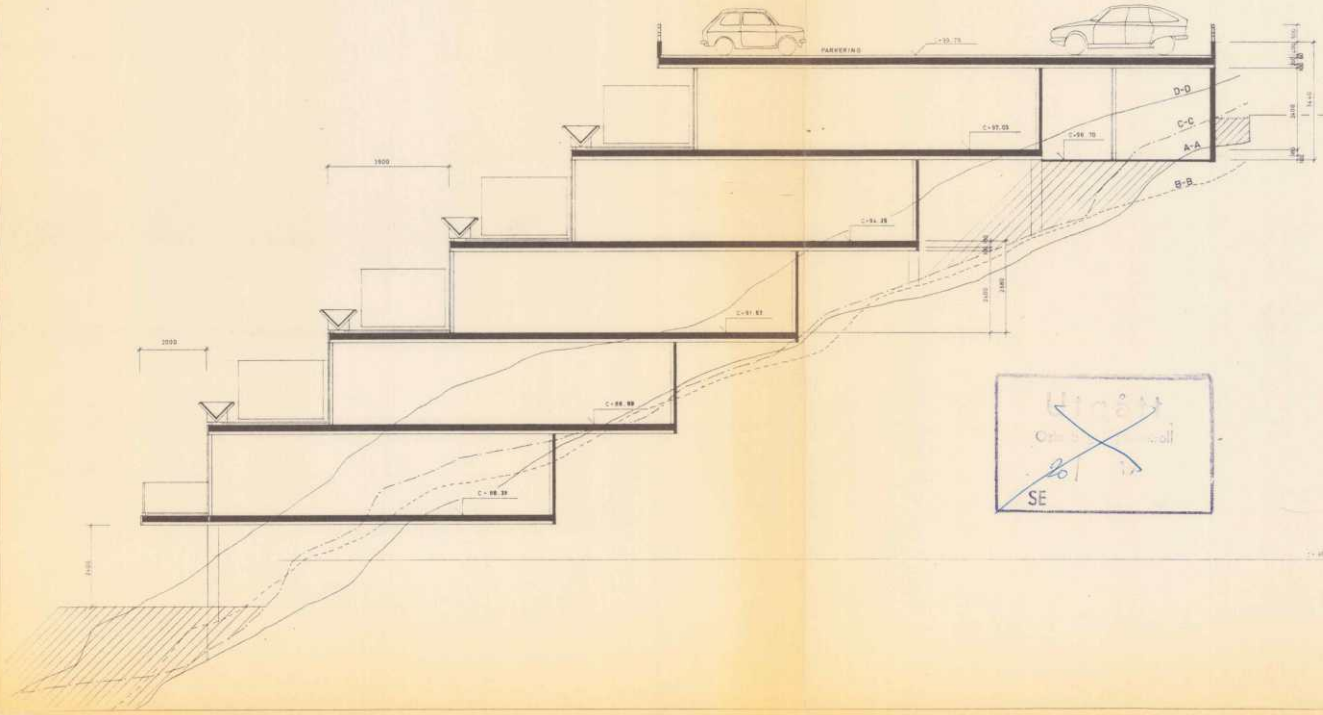
1:100

27.6.80

bs

101 | 032 | 1

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 OKT. 1980



9

REV. C: FELLINGER.
REV. B: MIN. UTVK. TRAPPER.
REV. A: UVE MATERIALER.

SVARTDALSVN. 10
TERRASSEHUS FOR SIBO

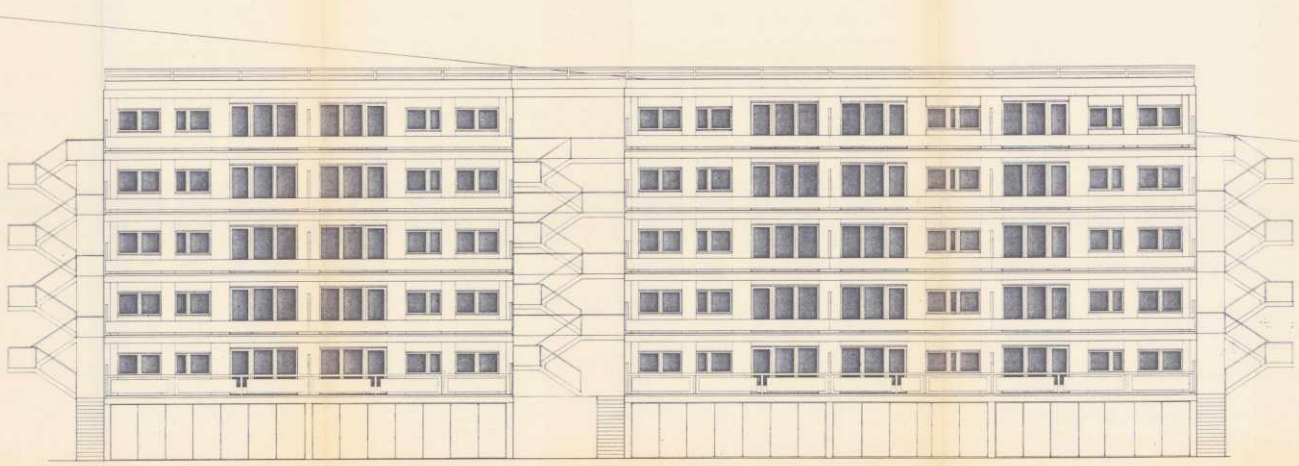
TEGNING
SNITT TYPISK

MÅL 1:50
DATO 25-9-80

bs
Inge Bøhn - Knut Bøhnsdal

PROSJ. NR. 8011
TEGN.NR. 0101
REV. C

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 OKT. 1980



10

SVARTDALSVN. 10
TERRASSEHUS FOR SIRO

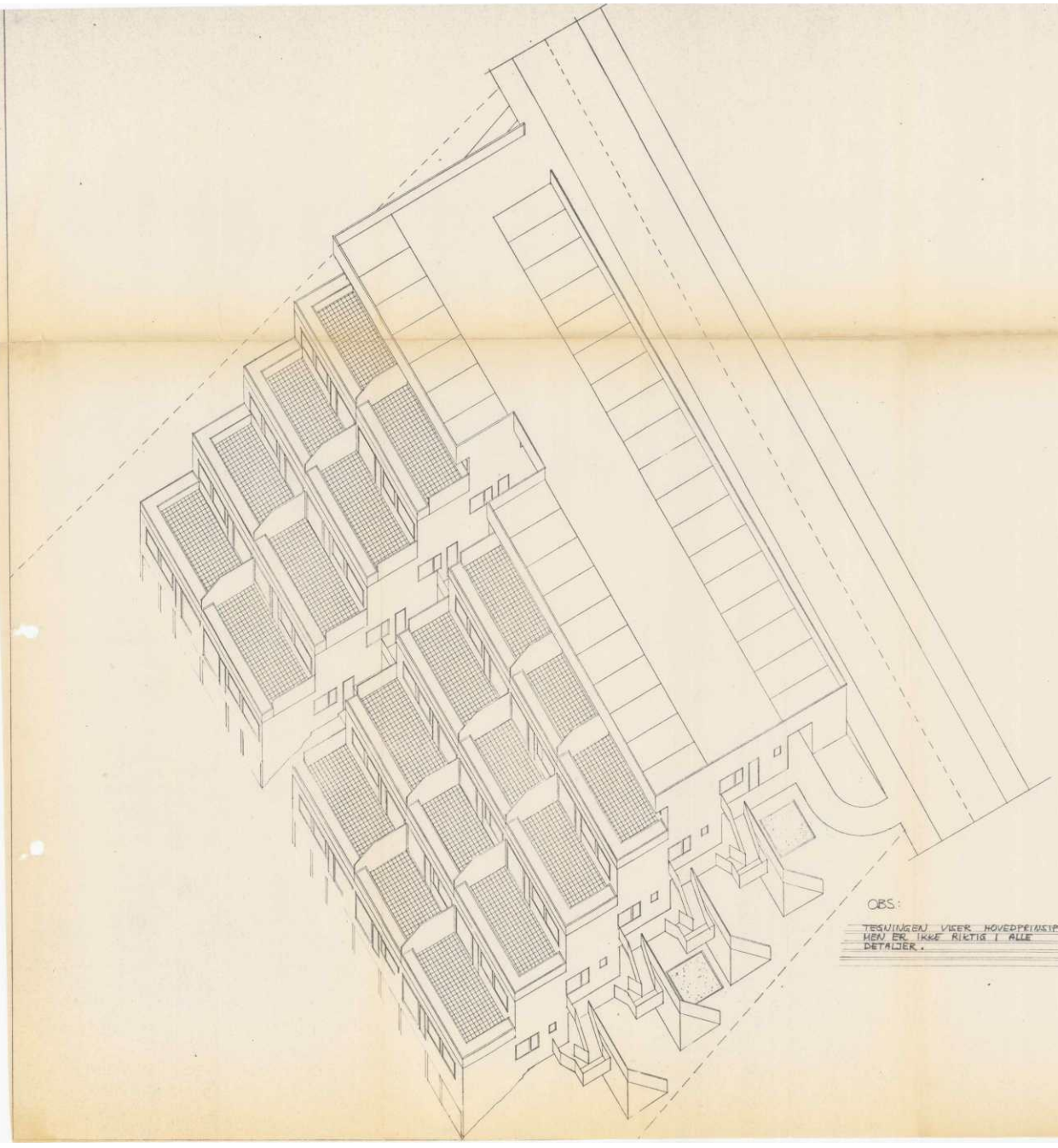
FASADE VEST

1:50

3-9-80

bs

NDN KDL2 5



OBS:
TEGNINGEN VISER HOVEDPRINSIPP, MEN ER IKKE RIKTIG I ALLE DETALJER.

SVARTDALSVN. 10

TERRASSEHUS FOR SIBO

TEGNING
AKSONOMETRISK PERSPEKTIV

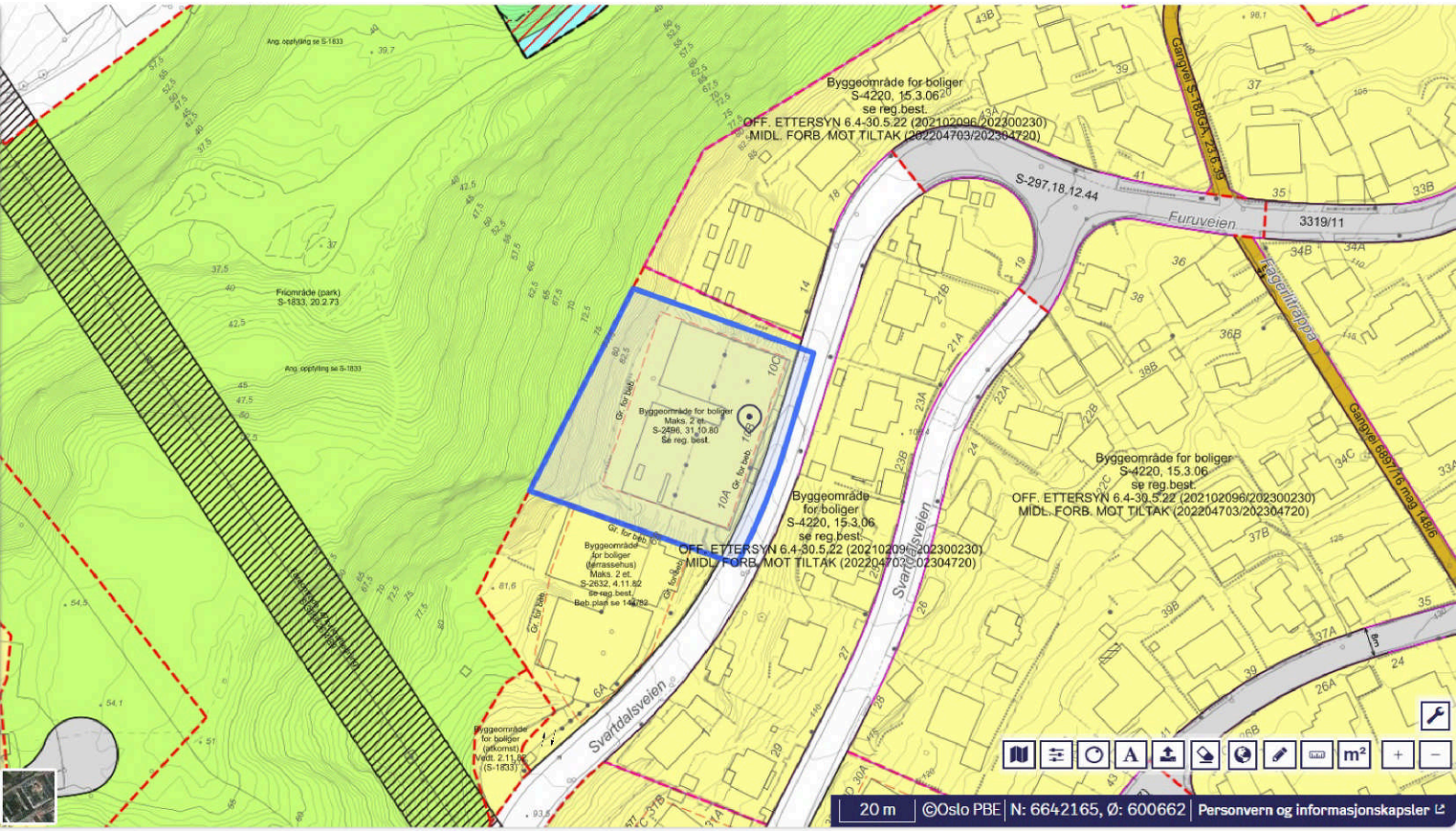
8

MÅL

DATO 18/4-80

bs ARKITEKTKONTOR
Inge Bøhn, Knut Søhoel
arkitekter MNAL
Eilert Sundtsgt. 32 Oslo 2 T 44 26 39
PLANLEGGING OG PROSJEKTERING

PROSJ.NR.	TEGN.NR.	REV.
101	038	


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-297,18,12.44
Furuveien
3319/11
Gangvei S-1886(m.fl.)
Gangvei 889/1(f.o.m maj 1486
Byggeområde for boliger
Maks. 2 et.
S-2496, 31,10.80
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
(terrassehus)
Maks. 2 et.
S-2632, 4,11.82
Se reg.best.
Beb.plan se 1486/82
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Svartdalsveien
Byggeområde for boliger
(atkomst)
Vedt. 2.11.06
(S-1833)
Friområde (park)
S-1833, 20.2.73
Ang. oppfylling se S-1833
20 m
©Oslo PBE
N: 6642165, Ø: 600662
Personvern og informasjonskapsler

Oslo

S-2496

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 148, bnr. 6, Svartdalsveien 10 - 12. Byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 31.10.1980

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198001610

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BYGGEOMRÅDE TIL BOLIGER FOR DEL AV GNR. 148, BNR. 6, SVARTDALSVEIEN 10 - 12, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er avsatt til byggeområde for boliger- terrassehus i maks høyde to etasjer over terreng. Samlet gulvflate (ikke medregnet parkeringsareal) må ikke overstige 2400 m2.

§ 2. For 3 roms leiligheter og større skal det anlegges 1,5 bilplass pr. bolig, og 1 bilplass pr. 2 roms leilighet.

§ 3.

a) Før byggemelding innsendes skal bygningsrådet ha vedtatt bebyggelsesplan
b) Før byggetillatelse gis skal det være innsendt plan for den ubebygde del av tomten (jfr. par 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo) hvor det redegjøres for terrengbearbeidelse, lekeareal og beplantning. Anlegg for lek skal ferdigstilles før boligene tas i bruk

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:
Svartdalsveien 10B, 0678 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 393, andelsnr. 11 i SVARTDALSVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251282

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@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.
