PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

GRINDBAKKEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

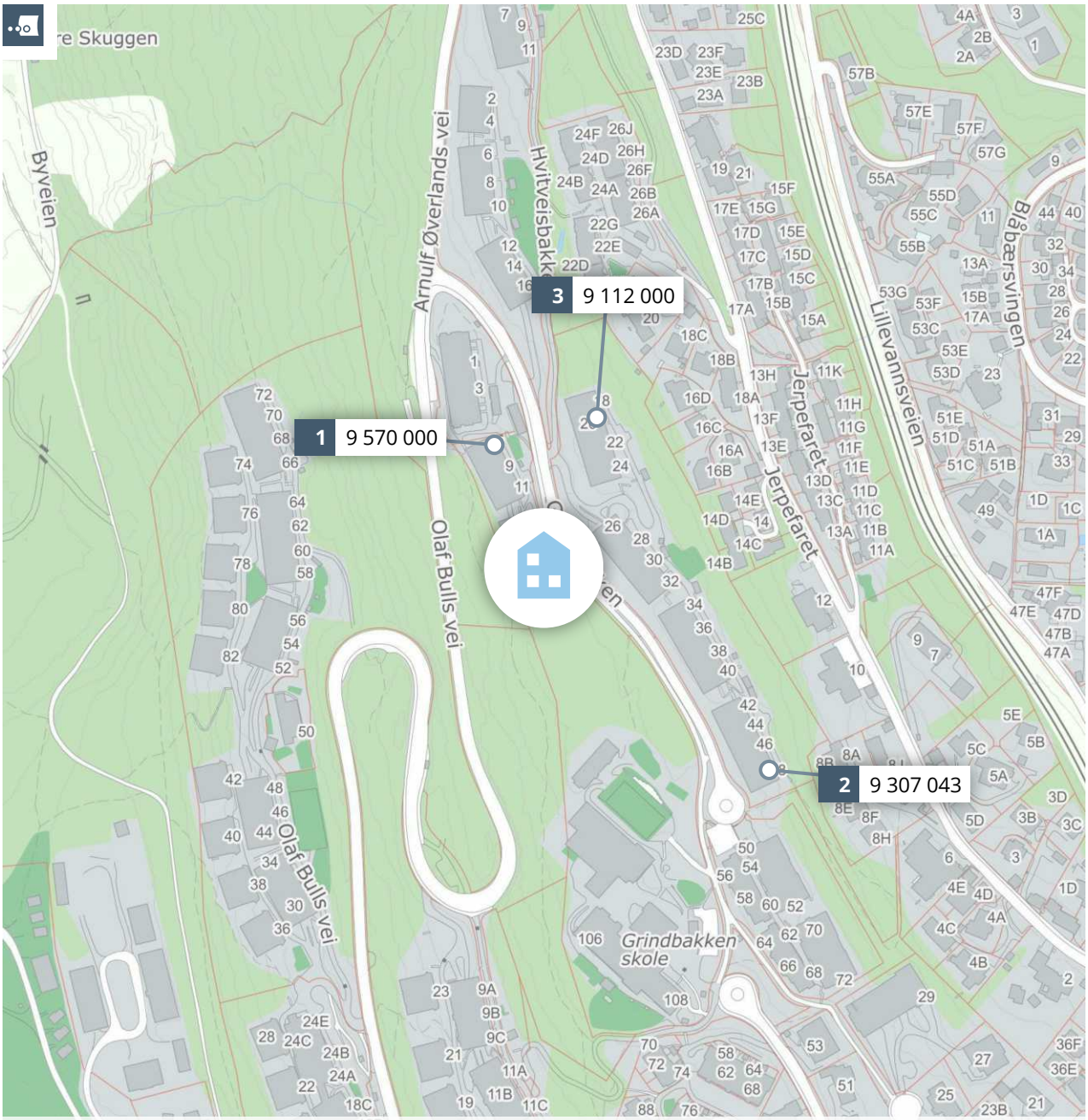
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRINDBAKKEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 19.11.2025

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: Fredrik Morris Michaelsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grindbakken 17, 0764 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 33 BNR 2170 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRINDBAKKEN

Verdivurdert til

8 490 000

256 050	8 746 050	100 575
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	5 m²	12 m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	5 284
Formue	16 541
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grindbakken 7 90 m²	1984	2. etg	2 sov	03.06.2025	8 200 000	**9 250 000**	320 000	9 570 000	**106 333**
2	Grindbakken 48 90 m²	1983	2. etg	3 sov	21.10.2025	8 690 000	**8 900 000**	407 043	9 307 043	**103 412**
3	Grindbakken 20 91 m²	1983	2. etg	3 sov	02.02.2025	7 990 000	**8 700 000**	412 000	9 112 000	**100 132**

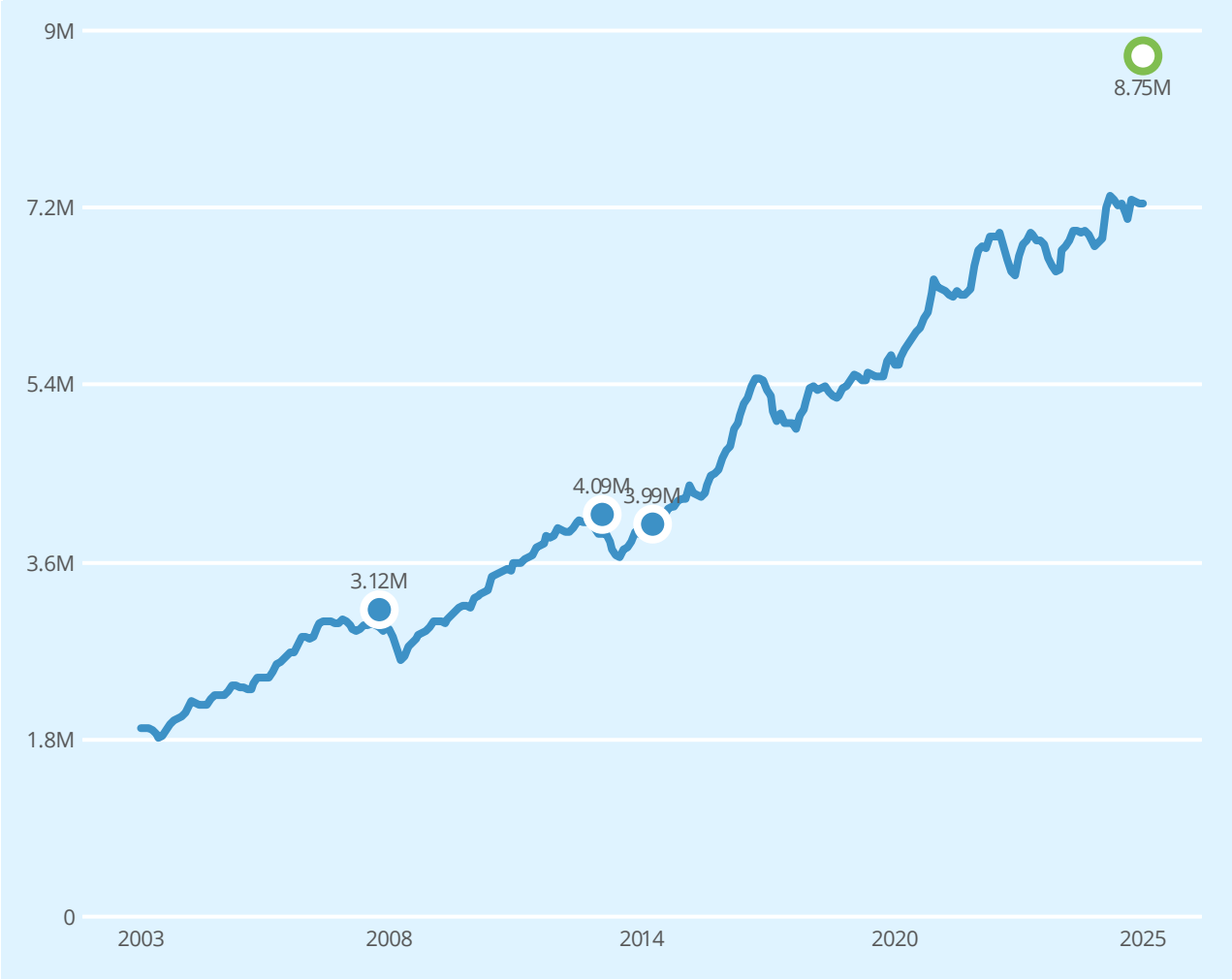
Lekker leilighet med kjøkken og bad fra 2016. Innglasset balkong med vakker utsikt over fjorden og Bogstadvannet. Garasjeplass

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.09.2014	26.09.2014	05.11.2014	3 895 000	3 920 000	70 773	3 990 773	6
24.07.2013	19.07.2013	24.07.2013	-	4 000 000	85 000	4 085 000	
17.06.2008	13.06.2008	17.06.2008	-	2 920 000	198 357	3 118 357	

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pusset opp

Leiligheter til salgs i GRINDBAKKEN grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 828 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
62
dager

Leiligheter solgt i GRINDBAKKEN grunnkrets siste 3 mnd

26
leiligheter solgt

6.8M
6 784 000 Prisantydning i snitt
6 768 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

100 575 Grindbakken 17 Totalpris 8 750 000

91 514 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

83 872 GRINDBAKKEN grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grindbakken 17, 0764 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2170
Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 16.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1815 **Referansenummer:** ZM1646

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1983. Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: Entré, 2 soverom, 2 boder, bad og stue/kjøkken.
Adkomst til vestvendt innglasset balkong på ca. 12 m² fra stue/kjøkken. Adkomst til østvendt overbygget balkong på ca. 5 m² fra soverom.
Det medfølger bod i kjeller på 2,52 m² og oppstillingsplass i felles garasje.

Bygningen er fra 1983, og det må påregnes at bygningsdeler fra denne tiden har nådd eller nærmer seg slutten av sin forventede brukstid, noe som kan føre til økt vedlikeholdsbehov.
Det foreligger opplysninger om oppgradering av røropplegg til rør i rør-system i 2015. Kjøkken, våtrommet og deler av det elektriske anlegget er også oppgradert rundt 2015/2016, noe som reduserer alderssvakhetene på disse områdene. Det bør forventes at isolasjonsevne og energieffektivitet er i tråd med datidens byggekrav, som er lavere enn dagens standard.

Store eller alvorlige avvik (TG3) er påvist på følgende bygningsdeler:
-Etasjeskiller. Planavvik over 30 mm innefor ett rom.
-Elektrisk anlegg (knyttet til arbeider utført uten dokumentasjon.)

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjoner i betong, fasader med kledning i tre.

Isolerglassvinduer i trekarm fra 2014 og 2017. (1 vindu fra 2001 på innglasset balkong.)
Balkongdører fra 2017.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

Østvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra soverom.
Vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Tapet, fliser og malte plater.
Overflater tak med: Malt betong og glatte malte overflater.

Etasjeskiller i betong.

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte fyllingsdører.

Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.
Det er montert portelefon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2016. Det foreligger dokumentasjon i form av arbeidskontrak og fakturaer fra utførende.

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er 2 sluk i plast fra 2016. Det er synlig underliggende tettesjikt klemt i slukene og synlig smøremembran smurt ned i slukene.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjhjørne, innredning med underskap, benkeplate i tre og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.

Det er intergrete hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er montert lekkasjevarsler og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er skiftet til rør i rør system i 2015. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg mot badet med tilgang via skap på soverom. Det er etablert avrenning fra skapet til badet. Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad.

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad og panelovner på yttervegger.

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er montert røykvarslere. Det er brannslange for slukning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

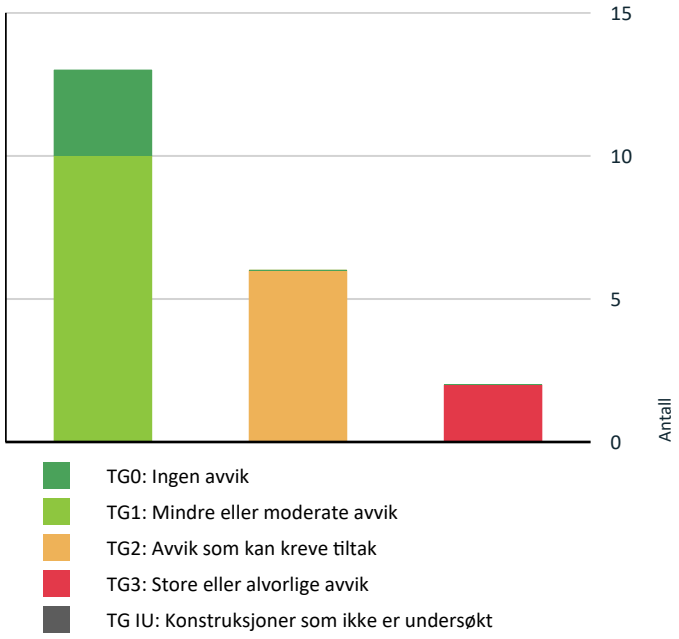
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På byggemeldte tegninger er kjøkken plassert der hvor det er soverom i dag og kjøkken er slått sammen med stuen. På byggemeldte tegninger er det kott, matbod, wc og vaskerom. Kott og matbod er tatt inn som del av soverom og WC og vaskerommet er innlemmet i badet. På befaringen er det 2 boder på balkongen med innvendig adkomst fra soverom. Bodene fremkommer ikke av byggemeldte tegoinger. På befaringen er hoved balkong glasset inn, dette fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. (Endre fra tilleggsdel- bod/garasje o.l til hoveddel- soverom, stue,o.l.) Endret bruk er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

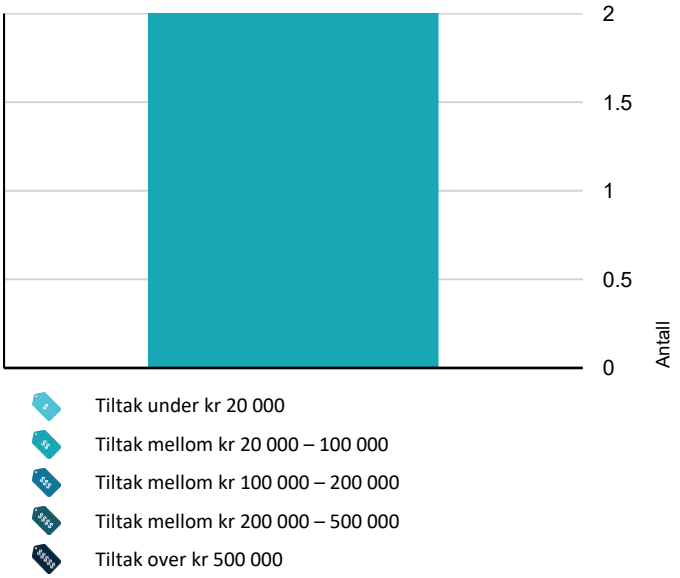
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Innglasset balkong	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm fra 2014 og 2017. (1 vindu fra 2001 på innglasset balkong.)
Balkongdører fra 2017.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB43) entrédør med kikkehull.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca 5 m2 med utgang/adkomst fra soverom. Bruksunderlag med terrassegress. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 90 cm høyde.
Det er montert stikkontakter i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift.

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


Høyde rekkverk.

TG 2 Innglasset balkong

Vestvendt innglasset balkong i betongkonstruksjoner på ca 12 m2 med utgang/adkomst fra stue/kjøkken. Bruksunderlag med terrassegress. Rekkverk som blomsterkasse ca 55 høyde og 80 dybde
Det er montert terrassevarmerere, belysning, bod , solskjerming og stikkontakt i tilknytting til balkongen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Dagens krav til utforming av blomsterkasse som rekkverk tilsier at blomsterkassen må være minimum 60 cm høy og 80 cm dyp. (Innglassing fungerer som rekkverk så lenge denne er lukket.)

Det er en mindre sprekk i innglassing på terrassen

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

Tilstandsrapport

Sprekk i glass holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.





Høyde blomsterkasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Parkett og fliser.
Overflater vegger med: Tapet, fliser og malte plater.
Overflater tak med: Malt betong og glatte malte overflater.

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,4 meter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Rom som er målt: Stue/kjøkken og 1 soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca 35-40 mm avvik i stue/kjøkken og ca 35 mm på soverom.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnader er knyttet til kartlegging av skjevheter og bergning av laster, ved eventuell oppretting må det forventes vesentlige ytterligere kostnader da dette vill innbære demontering av innredninger, heving av dører, fjerning av listverk m.m

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eksempel på skjevhet.



Eksempel på skjevhet.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte fyllingsdører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2016. Det foreligger dokumentasjon i form av arbeidskontrak og fakturaer fra utførende.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er en flis på vegg i dusjen som lager "klakkelyd" ved lett belastning, dette indikerer at flisen er noe løsfra/ har dårlig vedheft til underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flis med dårlig vedheft holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes.



Flis i dusjen har dårlig vedheft til underlaget.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Årsaken til TG2 er at løsning for lekkasjesikring av rommet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet utenfor dusjen er under 1:100 og det er ikke verifisert oppkant tettesjikt på 15 mm over ferdig gulv ved døren.

For å tilfredsstille forskriften til lekkasjesikring må minst en av følgende løsninger tilfredsstilles:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet, manglende avgrensing i tettesjikt ved terskel øker risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasjer.

Det bør etableres avgrensing i tettesjikt med 15 mm oppkant ved døren, for å ivareta krav til lekkasjesikring for rommet,


Ingen synlig avgrensing i tettesjikt ved terskel.


Måling av fall m/laser.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 sluk i plast fra 2016. Det er synlig underliggende tettesjikt klemt i slukene og synlig smøremembran smurt ned i slukene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Normal brukstid for toppsmurt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.
Normal brukstid for underliggende banemembran er 30 år og legges til grunn for vurderingen.

Det ligger både toppsmurt og underliggende tettesjikt på gulvet, dette avviker fra anbefalt løsning og øker risiko for at vann blir fanget i konstruksjonen mellom tettesjik, dette kan medføre uønsket lukt og forkortet brukstid på tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke praktisk gjennomførbart å fjerne tettesjikt.


2 tettesjikt


2 tettsjikt.

3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjhjørne, innredning med underskap, benkeplate i tre og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra kjøkken.



Fuktsøk i bunnsvill.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri.

Det er intergrete hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det er montert lekkasjevarsler og komfyrvakt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkkenventilator med kullfilterer vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillat å koble ventilator til felleskanaler for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligens røropplegg er skiftet til rør i rør system i 2015. Fordelerskap for forbruksvann er plassert i vegg mot badet med tilgang via skap på soverom. Det er etablert avrenning fra skapet til badet. Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.



TG 1 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på bad.

Varmesentral

Oppvarming av boligen ved varmekabler på bad og panelovner på yttervegger.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984 Oppgradert i 2015 og 2016. Nytt bad og kjøkken og renovering av leilighet.

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

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring fra 2016- nytt bad.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eier opplyser at arbeider i 2015 er utført som vennetjeneste av en venn som er elektriker. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget utover samsvarserklæring fra 2016. Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget med eventuelt retting av avvik-

TG 3 er knyttet til arbeider som er utført uten dokumentasjon og kostnader er knyttet til kontroll.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Strømskap

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere. Det er brannslange for slukning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

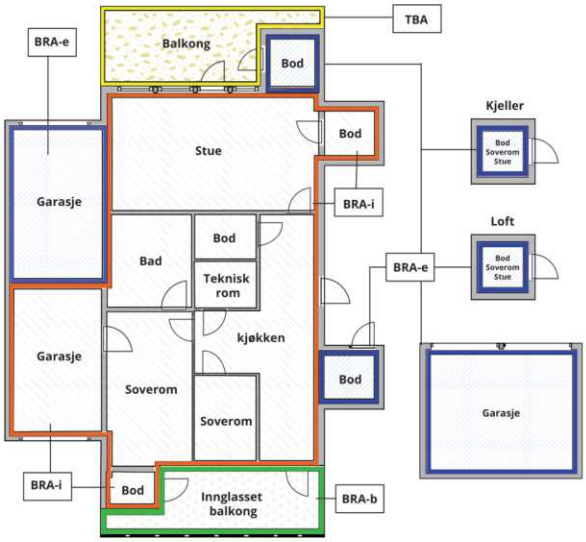
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	87	2	12	101	5
Kjeller		3		3	
SUM	**87**	**5**	**12**		**5**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré, soverom, bod, soverom 2, bod 2, bad, stue/kjøkken	Bod	Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Innglasset balkong og vegg mot leiligheten er medtatt som Bra-b areal.
Bod med ekstern adkomst på balkong er medtatt som Bra-e, ikke medtatt som S-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger er kjøkken plassert der hvor det er soverom i dag og kjøkken er slått sammen med stuen. På byggemeldte tegninger er det kott, matbod, wc og vaskerom. Kott og matbod er tatt inn som del av soverom og WC og vaskerommet er innlemmet i badet. På befaringen er det 2 boder på balkongen med innvendig adkomst fra soverom. Bodene fremkommer ikke av byggemeldte tegoinger. På befaringen er hoved balkong glasset inn, dette fremkommer ikke av byggemeldte tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. (Endre fra tilleggsdel- bod/garasje o.l til hoveddel- soverom, stue,o.l.)
Endret bruk er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	84	15

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Simon Alexander Joneklav	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Grindbakken 17

Hjemmelshaver
Svarttrostskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG	950444843			Joneklav Simon Alexander

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet med kort avstand til buss/Holmenkollbanen. Området sogner til Grindbakken skole. Kort skolevei. Flere barnehager i nærområdet (blant annet Grindbakken og Liabakken).

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasje. El-bil lader er montert.
Gjesteparkering i borettslaget.

Bod

Bod i kjeller på 2.52 m2

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.11.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Bolc (Uslugowa)	20.08.2016	Arbeidskontrakt, håndverker tjenester.	Gjennomgått	4	Nei
Bolc (Uslugowa)	09.04.2016	Arbeidskontrakt, håndverker tjenester.	Gjennomgått	4	Nei
Tak og membran	01.06.2016	Fakura membranarbeider.	Gjennomgått	1	Nei
Bolc (Uslugowa)	04.05.2016	Diverse faktura	Gjennomgått	4	Nei
Hagen VVS	12.05.2016	Faktura rørlegger- bad	Gjennomgått	3	Nei
Hagen VVS	18.12.2015	Faktura rørarbeider kjøkken.	Gjennomgått	1	Nei
Nansen Elektro AS	20.12.2016	Samsvarserklæring:Opplegg - montering skjult anlegg på bad. Varmekabel, stikk, dimmer, brytere og lys. Ombygging med jordfeilbrytere sikringsskap.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	11.11.2025	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Oslo Kommune	10.05.1982	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.11.2025	
2	18.11.2025	
3	18.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZM1646

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250512

Selger 1 navn
Simon Alexander Joneklav

Gateadresse
Grindbakken 17

Poststed	Postnr
OSLO	0764

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

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: 7250512

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med renovering av leiligheten i 2015/2016. To bad har blitt slått sammen til ett nytt og større baderom. Nytt opplegg for avløp og vanntilførsel via vannfordelerskap.
Arbeid utført av	Firma Uslugowa BOLC, Hagen VVS AS, Tak og Membra AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble renovert.

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

Beskrivelse	Skjeve gulv i leiligheten. Kun avrettet i nytt baderom.

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

Beskrivelse	Det ble oppdaget og fjernet (Anticimex) skjeggkre 2024.

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Under totalrenoveringen av leiligheten i 2015/2016 ble det elektriske anlegget oppgradert av Nansen Elektro. Det er krysset av for både faglært og ufaglært arbeid, ettersom noen deler av arbeidet ble utført av faglært som vennetjeneste.
Arbeid utført av	Nansen Elektro AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec Pro lader på egen garasjeplass.

Document reference: 7250512

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Endringen av fasaden mot Grindbakken vei i 2016, da balkongbod ble bygget om til innvendig rom (walk-in closet) og et nytt walk-in closet ble oppført på enden av balkongen.
Arbeid utført av	Firma Uslugowa BOLC

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

Beskrivelse	Radonmaling utført av borettslaget i 2007. Det ble ikke påvist spor av radongass.

21.1 Radonmåling

År	2007
Verdi	0

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

Beskrivelse	Borettslaget består av to blokker. Det blev oppdaget og fjernet møll i en kjellerbod i den andre blokken i 2025.

Document reference: 7250512

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I oppgang 17 ble det oppdaget og fjernet (Anticimex) skjeggkre 2024.

Document reference: 7250512

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: 7250512

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simon Joneklav	791551627031baa570b148 ba4c844426becb6d6a	11.11.2025 12:00:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250512

- 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

Grindbakken 17

Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 125 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grindbakken skole (1-7 kl.) 543 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	5 min 2.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	7 min 3.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	8 min 4.6 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	13 min 7.1 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	13 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grindbakken Linje 42, 42N, 45	4 min 0.3 km
Voksenlia Linje 1	14 min 1.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	15 min 7.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 15 km
Oslo Gardermoen	49 min

BARNEHAGER

Grindbakken barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Liabakken barnehage (0-5 år) 46 barn	13 min 1.1 km
Måltrosten barnehage (0-5 år) 63 barn	19 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogstad	20 min
Rema 1000 Arnebråtveien	22 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	6 min
Vitusapotek Røa	6 min
Røa Vinmonopol	6 min

SPORT

Grindbakken skole	3 min
Bogstad camping balløkke	21 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	25 min
EVO Røa	6 min

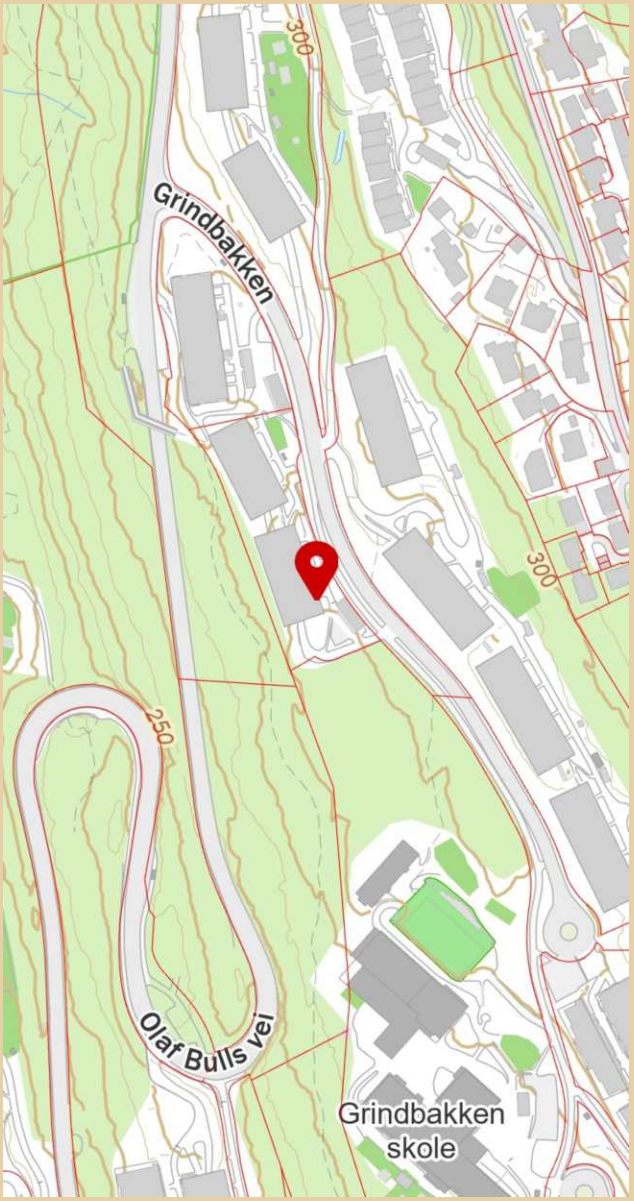
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

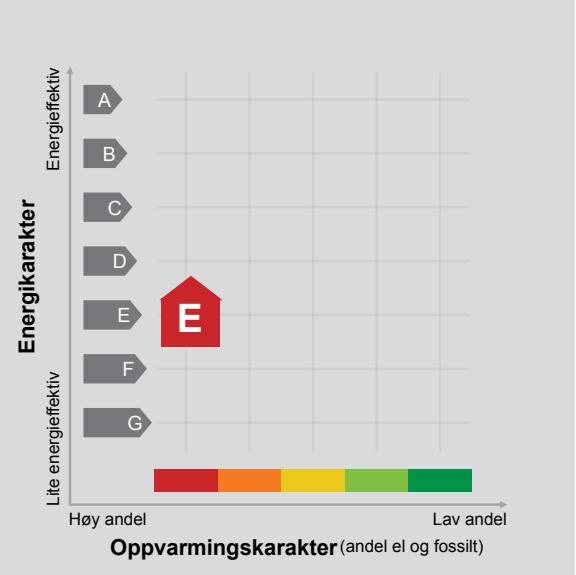
- Buss
- Egen bil



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

ENERGIATTEST

Adresse	Grindbakken 17
Postnummer	0764
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80920113
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-190856
Dato	17.11.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 6 333 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:

6 333 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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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.enova.no/energimerking.

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250512 . Vår ref.: 0515-1-3001 Dato: 06.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Svarttrostskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	950444843
Andelseier:	Joneklav, Simon Alexander
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3001
Adresse:	Grindbakken 17, 0764 OSLO
Andelsnummer:	37
Gnr.	33
Bnr.	2170

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207566829
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	10 947 040,00
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207782203
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	1 944 124,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 153,02,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820756682; IN lån 1 - Akonto renter	995,08	
Lån nr: 9820756682; IN lån 1 - Akonto avdrag	452,94	
Eiendomsskatt	80,00	
Felleskostnader	3 625,00	3 756,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	641,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 577,-
Annen formue:	16 541,-
Gjeld:	260 968,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207566829
Restsaldo:	216 495,82
Kapitalkostnader:	1 417,21
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207782203
Restsaldo:	39 554,79
Kapitalkostnader:	245,45
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 256 050,61,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Husordensregler for Svarttrostskogen Borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trekullgrill eller annen form for åpen varme er ikke tillatt.

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

sjenerende.

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

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

Dyr skal ikke oppholde seg på terasse/veranda alene.

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

OBS: Spyling av terrasse er til sjenanse for naboene.

3. OPPGANGER OG FELLESROM

Hovedinngangsdørene, dører til kjellere boder og garasjer skal holdes låst.

Lek og unødig opphold i trapperom er ikke tillatt.

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

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

4. PARKERING OG BRUK AV MOTORISERT KJØRETØY

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

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

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

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

5. RENHOLD

Trappevask ivaretas av innleid rengjøringsbyrå.

6. AVFALL

Renholdsverkets bestemmelser krever at alt husholdningsavfall skal legges

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

7. VEDLIKEHOLD

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

8. VVS-ANLEGG

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke fryser i ledningsnettet.

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

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

9. DYREHOLD

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

Det er båndtvang på borettslagets område.

10. UTOMHUSANLEGG

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

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

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

11. FORSIKRING

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

12. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endring av husordensreglene må sendes styret skriftlig.
Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen med absolutt

flertall, dvs. over 50 % i avgjørende stemmerunde.

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Svarttrostskogen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 515
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/515

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Ine Nese og Marte Nesje

Forslag til vedtak
Ine Nese og Marte Nesje

Sak 3

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder

Forslag til vedtak
Clauss Hedeager Pedersen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

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

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

Roller og kandidater

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

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

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

- Ine Nese
  Ine Nese bor i Grindbakken nr. 7

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Claus Hedeager Pedersen

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

- Sigurd Klippenberg

Sak 8

Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Roller og kandidater

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

- Claus Hedeager Pedersen

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

- Lars Gjerdrum Morstad

Styrets årsrapport

Kjære naboer

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

Administrasjon

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

Kommunikasjon

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

Vedlikeholdsarbeid

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

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

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

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

Se vedlegget omkring styrets arbeid under saken Årsrapport og årsregnskap

Leverandører og tjenestetilbud

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

Spesielle uforutsette hendelser

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

Beboeraktiviteter

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

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

Med vennlig hilsen
Åse, Marius, Simon og Claus

Til generalforsamlingen i Svarttrostskogen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

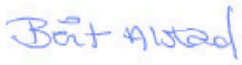
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 22.04.2025
Styret i Svarttrostskogen Borettslag

Claus Hedeager Pedersen Marius Skjæran Åse Vassend

Simon Joneklav

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

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

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

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

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-108 841**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Oslo, 18.02.2025
Styret i Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 220 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 67 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 373
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 373**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 468
Drift/vedlikehold elektro	-7 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 185
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 962**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-52 486
SUM ENERGI / FYRING	**-52 486**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-472 056
Container	-3 203
Annen leiekostnad	-185 415
Håndverktøy	-86 938
Datautstyr	-494
Annet driftsmateriale	-86 745
Lyspærer og sikringer	-1 492
Snørydding	-97 250
Andre fremmede tjenester	-86 320
Kontor- og datarekvisita	-9 352
Andre kontorkostnader	-66 572
Telefon u/mva	-11 648
Drivstoff	-96 510
Vedlikehold biler/maskiner	-457 632
Reisekostnader, opplysningspliktig	-5 135
Gave, fradragsberettiget	-6 030
Bank- og kortgebyr	-2 292
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 675 084**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	115
Renter bank	56 985
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	663
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 853
Andre renteinntekter	203
SUM FINANSINNTEKTER	**70 819**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-162
SUM FINANSKOSTNADER	**-162**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2004	52 000	
Avskrevet tidligere	-51 999	
		1
Kostpris	18 125	
Tilgang 2007	89 375	
Avskrevet tidligere	-107 499	
		1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	43 400	
Avskrevet tidligere	-28 933	
Avskrevet i år	-14 466	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2023	50 000	
Avskrevet tidligere	-8 333	
Avskrevet i år	-16 667	
		25 000
Sandspreder		
Kostpris	172 500	
Avskrevet tidligere	-172 499	
		1
Sandstrøer		
Tilgang 2018	59 875	
Tilgang 2020	1	
Avskrevet tidligere	-59 875	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2021	15 331	
Avskrevet tidligere	-10 221	
Avskrevet i år	-5 109	
		1
Tilhenger		
Tilgang 2022	19 990	
Avskrevet tidligere	-7 219	
Avskrevet i år	-6 663	
		6 108
Varebil nr. 2		
Tilgang 2017	201 500	
Avskrevet tidligere	-201 499	
		1
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2017	500 000	
Avskrevet tidligere	-428 571	
Avskrevet i år	-71 428	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**31 116**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-114 333**

NOTE: 14
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer	66 877
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**66 877**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	201
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**201**

NOTE: 16
EGENKAPITAL

Egenkapital 31.12.2023	2 173 513
Årets resultat	-510 429
Tilbakebetaling av Måltrostskogen Brls andel egenkapital	-240 285
EGENKAPITAL 31.12.2023	**1 422 800**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-97 379
Skyldig arbeidsgiveravgift	-100 323
Skyldig mva.	-88 792
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-286 494**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-264 051
Annen påløpt kostnad	-34 182
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-298 233**

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, samt den økonomiske stillingen og resultatet for året. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens kapittel om budsjettet for 2025.

Årsregnskapet for 2024 er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, noe styret anser som til stede.

Borettslaget har negativ egenkapital (udekket tap), noe som er nærmere omtalt i årsregnskapets note om udekket tap.

Vesentlige avvik fra budsjett

Det er et vesentlig avvik i innkrevde kapitalkostnader (renteinntekter), som er lavere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak at OBOS kun justerer innkrevingen for IN-lån (individuell nedbetaling) og ikke for øvrige lån.

Videre var kostnadene til drift og vedlikehold høyere enn budsjettert, grunnet uforutsette utgifter til:

- utbedring av det elektriske anlegget etter sikkerhetsinspeksjon,
- gjennomgang og utskifting av brannsikringsutstyr i samtlige leiligheter,
- samt investering i ny lekeplass.

Årets resultat
Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapitalen. Det er viktig å merke seg at avdrag på langsiktig gjeld (lån) ikke er inkludert i resultatet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordningen)
I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger gjennom IN-ordningen. Disse innbetalingene er brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Dette øker årsresultatet, men påvirker ikke borettslagets disponible midler. Se egen oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) gir et bilde av likviditeten. Disponible midler bør til enhver tid være positive for å sikre grunnlaget for videre drift. Per 31.12.2024 var borettslagets disponible midler kr 692 504,-.

Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjett for 2025. Budsjettallene er gjengitt i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter – Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjett for 2024 lagt til grunn en gjennomsnittlig økning på omtrent 15 % for renovasjon, vann- og avløpsgebyrer samt feieavgiften. Eiendomsskatten følger egne satser, og styret har budsjettert med en utgift på kr 30 000 for 2025.

Energikostnader

Energikostnadene har økt betydelig de siste årene, men økningen har til en viss grad blitt kompensert av den statlige strømstøtteordningen. Styret forventer at energiprisene fortsatt vil være høye i 2025, men antar at strømstøtten videreføres. Det antas også at beboere har blitt mer bevisste på energiforbruk og energisparing. Derfor budsjetteres det med energikostnader på omtrent samme nivå som i 2024.

Forsikring

Forsikringspremien er justert opp med ca. 20 % fra 1. januar 2025. Dette skyldes indeksregulering av bygningsverdiene samt økte kostnader i forsikringsmarkedet, blant annet som følge av globale naturkatastrofer.

Lån

Svarttrostskogen Borettslag har lån i OBOS-banken. For detaljer om låneopptak og gjeld per 31.12.2024, henvises det til noter i årsregnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5 % fra 01.01.2025. OBOS' medlemskontingent er satt til kr 200 per andelsleilighet for året 2025.

Felleskostnader

Styret har ved utarbeidelsen av budsjettet for 2025 tatt hensyn til ovennevnte forhold, samt forventede prisendringer på varer og tjenester borettslaget kjøper inn. Dette har dannet grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnadene.

Budsjettet legger opp til en økning i felleskostnadene på 5,3 % fra nivået i 2024. For øvrige detaljer henvises det til budsjettallene i resultatregnskapet.

Sameiet Hovseter Vaktmestersentral

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Resultatregnskap og balanse for sameiet per 31.12.2024 er vedlagt bakerst i årsrapporten. Beboere som

ønsker mer informasjon, kan kontakte forretningsfører for å få utlevert sameiets fullstendige årsrapport og regnskap.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Claus Hedeager Pedersen	2024 – 2026
Nestleder	Simon Joneklav	2022 – 2025
Styremedlem	Marius Skjæran	2024 – 2026
Styremedlem	Åse Vassend	2023 – 2025
Varamedlem	Bjørn Hegstad	2024 – 2025

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Simon Joneklav	2024 – 2025
Varadelegert	Claus Hedeager Pedersen	2024 – 2025

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post svarttrostskogen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Svarttrostskogen Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Svarttrostskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950444843, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2170

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1984.

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Annen informasjon om borettslaget 2025

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2430052. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 30.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Styrets arbeid perioden 2024/2025

Håndtering av forsikringssaker med OBOS forsikring og IF

Dialog og søknader til Oslo kommune BYM om felling av trær

Gjennomført ettersyn av brannsikringsutstyr i alle leiligheter

Utbedring av elektriske anlegg etter gjennomgang underlagt offentlig kontroll og tilsyn

Bekjempelse av skjeggkre i nr. 17

Bekjempet av møll i kjelleren Grindbakken 7-11

Vurdert ny TV/internet- avtale og fått tilbud om ny bedre avtale

Oppgradering av lekeplassen med gras og ny huske

Service på elektriske porter i garasjen

Vask av garasjeanlegget

Utskiftning av lys i carport og flere oppganger

Styret har hatt styremøter samt budsjett- og regnskapsmøte

Arrangert og gjennomført to dugnader

Arrangerte og gjennomført sommerfest

Arrangert og gjennomført julegrantenning

Arrangert og gjennomført årsmøte

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 – 2024	Diverse vedlikehold	Ettersyn og utskiftning av brannsikringsutstyr alle boliger. Utbedring av elektriske anlegg. Oppgradering av lekeplassen.
2019 - 2019	Diverse rehabilitering	Borettslaget har rehabilitert betongen i garasjeanlegget, malt og reparert terrassene på stue-siden samt etablert infrastruktur for lading av EL-bil.
2017 - 2018	Diverse vedlikehold	Nye vinduer er installert Ny brannsikre dører er montert Gavlvegger er revet og nye er etablert og veggene isolert Ventilasjonsvifter er byttet og de nye er byttet pga av feilmontering Utvidelse av bod-arealet er gjennomført Ny søppelhåndtering er etablert Oppgradering av sikringstavler Maling av fasaden Trappeoppganger ink. trapper samt drenering Rehabilitering av tak Bytte av stoppekraner
2015 - 2015	Diverse rehabilitering	Utskifting av garasjeporter der gitterportene er blitt skiftet ut til elektriske porter med fjernkontroll. Skiftet ut endevegger på terrassene på vestsiden.

		Skiftet ut lysarmaturer i garasjen og ledninger til disse.
2014 - 2014	Diverse rehabilitering	Kontroll og utskifting av røykvarslere.
2013 - 2013	Diverse rehabilitering	Opprusting av varmtvannsbereder og røranlegg. Skiftet ut deler av gjerdet mot Grindbakken. Skiftet ut bord i rekkverk på balkongene.
2012 - 2012	Diverse rehabilitering	Rens av ventilasjonsanlegg
2011 - 2011	Diverse rehabilitering	Fellesarealet som ligger mellom Grindbakken 9-11 er oppjustert med ny beplantning. Seks nye inngangsdører til oppgangene er montert. To nye kjellerdører er montert. Alle nye dører har fått nye låssylindere. "Summer" (lyd) er montert på alle inngangsdører. Utbedring av problemer med at det kom varmt vann i kaldtvannskranene er gjennomført.
2010 - 2010	Diverse rehabilitering	Alle trapper og gulv i alle oppganger er flislagt. Carporter er vasket og malt utvendig og innvendig. Søppelboder er vasket og malt utvendig og innvendig. Levegger på hovedterrassen er skrapt og malt. Betongsøyler på inngangssiden er skrapt og malt.

		Murvegger i garasjeanlegget er malt (3 stk). Friområdet nedenfor blokkene er "renset" for busker og kratt for å redusere tilveksten av ny vegetasjon. Det er montert gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei ved Grindbakken 7. Montert port i gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei Grindbakken 9. Levegger (røde) ved inngangsdører er skrapt og malt.
2009 - 2009	Diverse rehabilitering	Renovert murpussen like over bakkenivå i garasje/parkeringsanlegget. Reparert/malt opp vannbord og tak på car-porter (skiftet takplater, membran og avløp på car-port nærmest nummer 7). Skiftet ut råtne bord og malt opp det røde treverket på verandaene mot inngangssiden av blokkene.
2008 - 2008	Div. rehabilitering	Inspeksjon av rør og avløp i samtlige leiligheter gjennomført av autorisert rørleggermester. Nye lamper/belysning montert i samtlige oppganger. Nye panelovner montert i samtlige inngangspartier. Optiske røykvarslere skiftet i samtlige leiligheter.
1985 - 2007	Rehabilitering	1985 Garasjeporter og motorvarmere montert. 1986

		Svingbom montert mot nærsenteret, montert bankestativ mellom blokkene og sykkelstativ i kjellerinngangene. Alle leiligheter tilknyttet dørtelefon. 1987 Nye utelykter ved gangveien Egenhendig beising av alle treflater i brunt og lysegult. 1988 Rekkverk satt opp langs stikkveier. Lys installert i carport og søppelrom. 1989 Søppelrom reparert og murt fundament. 1990 Røykvarsler og brannslukkere montert i samtlige leiligheter. 1991 3 garasjefelt for borettslagets utstyr innbygget. 1992 Kjøpt tilleggstomt, ca 110 kvm til garasjenedkjørsel.

		1993 Kjøpt lekeapparater, beiset vinduer. 1994 Beiset håndrekker. Varmekabler lagt i gangveien. 1995 Lagt plen og beplantning. Montert gjerde mellom carportene. 1996 Maling søppelrom, carporter og blokkenes lyse flater. Hver oppgang fikk nye utelamper. 1997 Fuktighetsføler for varmekabler. Tilstandsvurdering betong, hekkplanter. 1998 Rehabilitering av betong i garasjeanlegget og utsatt mur. Skifte av stengeventiler. 1999 Rehabilitering av to terrassedekker. 2000 Oppgradering av kabel-tv anlegg.

		2001 Skiftet sirkulasjonsledning for varmtvann. 2002 Rehabilitering av tak, betong og treverk. Røykvarslere og brannslanger montert i samtlige leiligheter 2003 Skiftet varmtvannsberedere. Gjennomført kanalrens. Utarbeidet vedlikeholdsplan. 2004 Malt alle oppganger 2005 Malt alle entredører. Lagt ny plen rundt lekeplass, og en ny høyde med stokker rundt sandkassen. 2006 Fjernet gamle busker og trær foran husene, tilkjørt jord og arrangert med ny beplantning. Påbegynt fliselegging av trappeoppganger.

		Ekstern kontroll av alt brannsikkerhetsutstyr har vært foretatt, med diverse utskiftinger. Ny utelampe har blitt montert på parkeringen ved no. 7. 2007 Radonmåling utført, ingen spor av radongass påvises. Skiftet sand i barnas sandkasse Montert ny utelampe utenfor no. 17, samme type som ved no. 7.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 23.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.25
Selskapsnummer: 515 **Selskapsnavn:** SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ine Nese og Marte Nesje

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av møteleder

Clauss Hedeager Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Bjørn Hegstad
- [ ] Lars Gjerdrum Morstad
- [ ] Sigurd Klippenberg

***Styremedlem** (kun 1 skal velges)

- [ ] Ine Nese

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Claus Hedeager Pedersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Sigurd Klippenberg

Sak 8 Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert (kun 1 skal velges)

- [ ] Claus Hedeager Pedersen

Varedelegert (kun 1 skal velges)

- [ ] Lars Gjerdrum Morstad

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Ine Nese og Marte Nesje

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

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

3. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

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

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

Styremedlem (2 år)

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

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

***Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ine Nese (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ine Nese

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Claus Hedeager Pedersen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Claus Hedeager Pedersen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigurd Klippenberg (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sigurd Klippenberg

8. Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Claus Hedeager Pedersen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Claus Hedeager Pedersen

Varedelegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Gjerdrum Morstad (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Gjerdrum Morstad

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

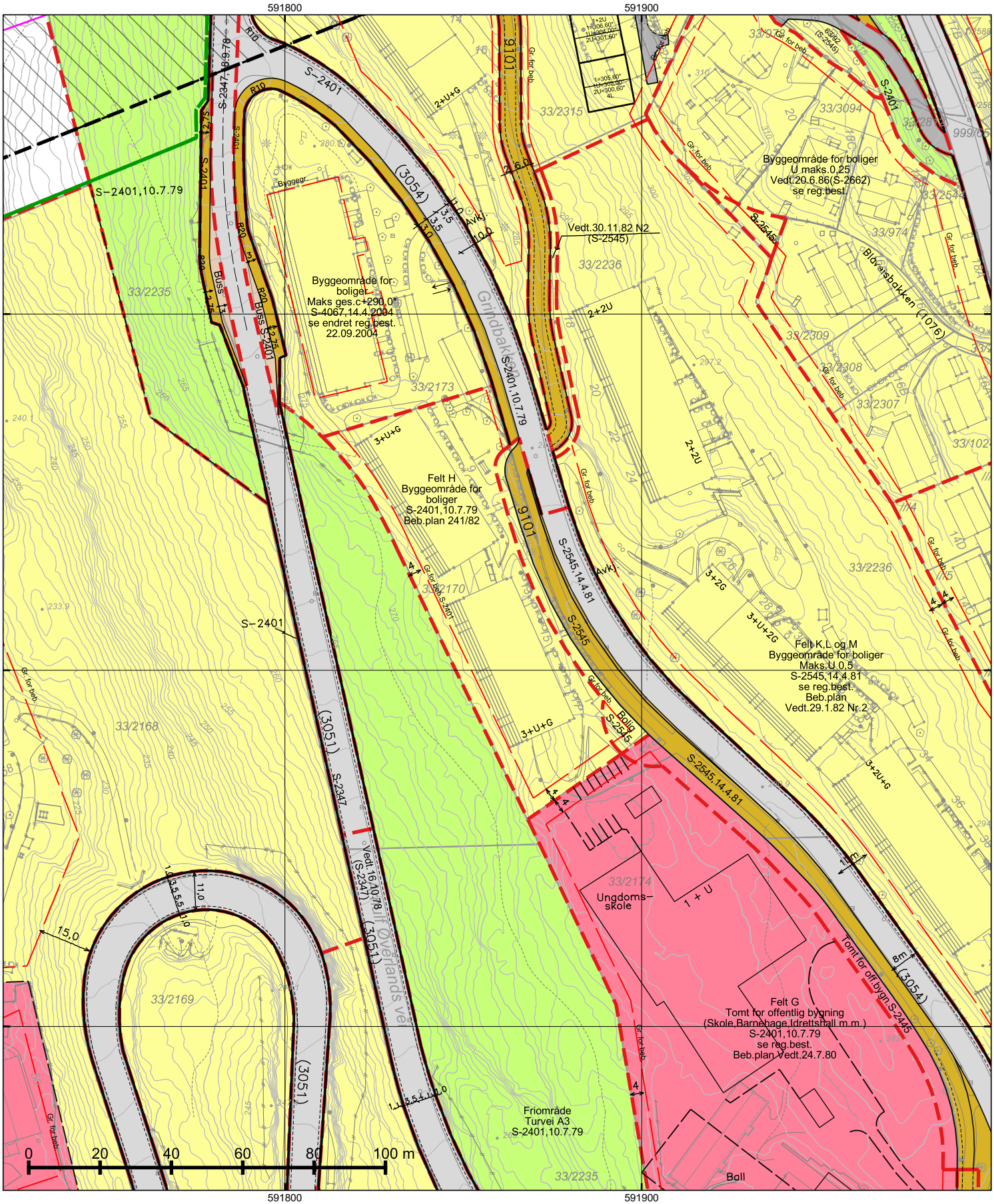
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142316/ 86511155
Deres ref.:
Adresse: GRINDBAKKEN 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2170

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

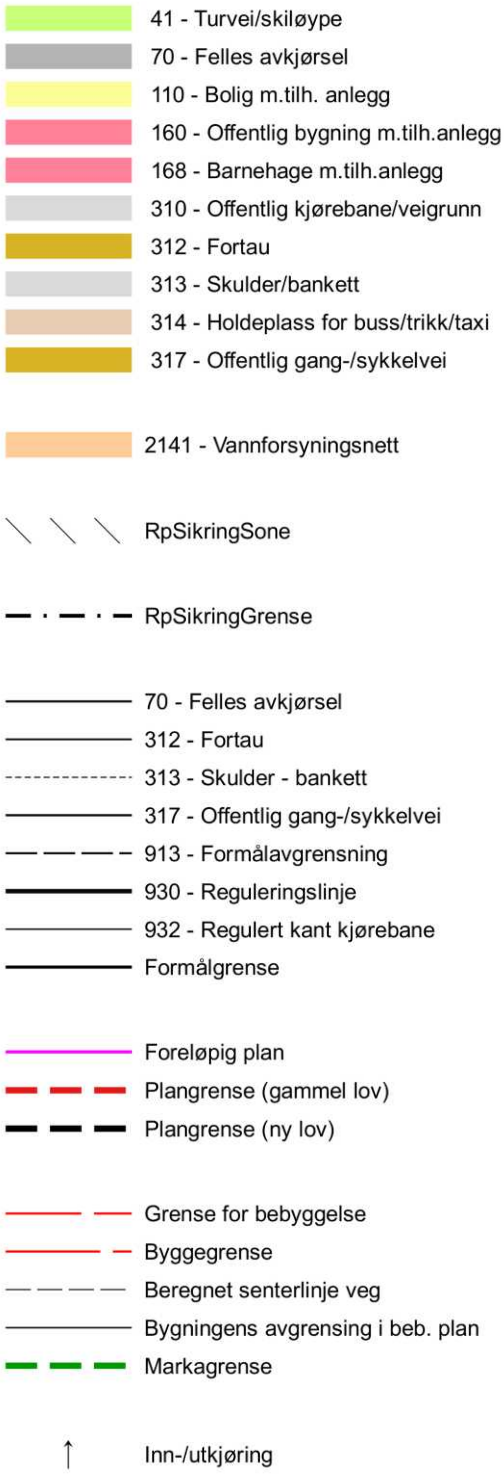
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142316/ 86511155
Deres ref.:
Adresse: GRINDBAKKEN 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2170

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

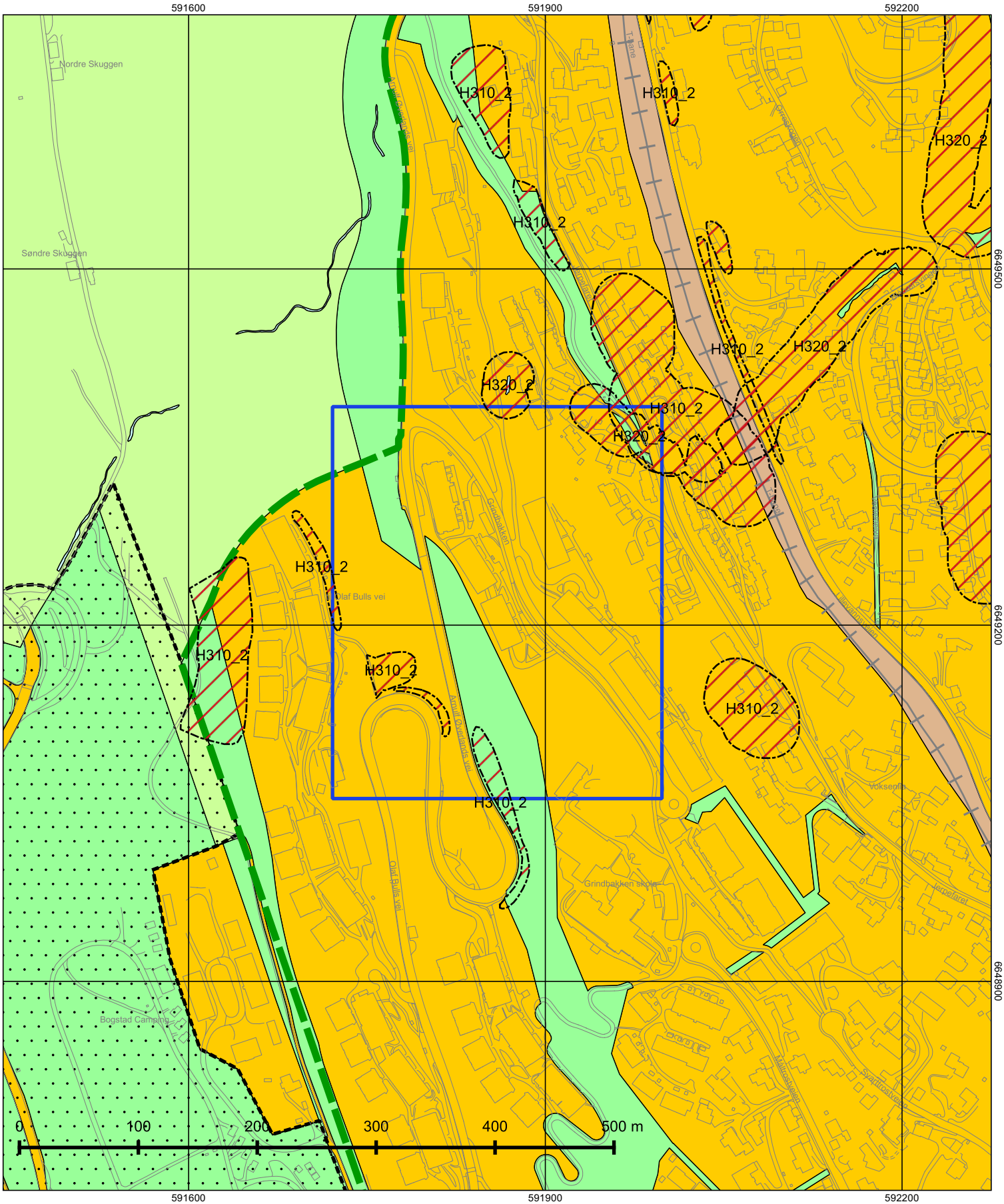
Dato: 05.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142316/ 86511155
Adresse: GRINDBAKKEN 7
Gnr/Bnr: 33/2170
Deres ref.:
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142316/86511155
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

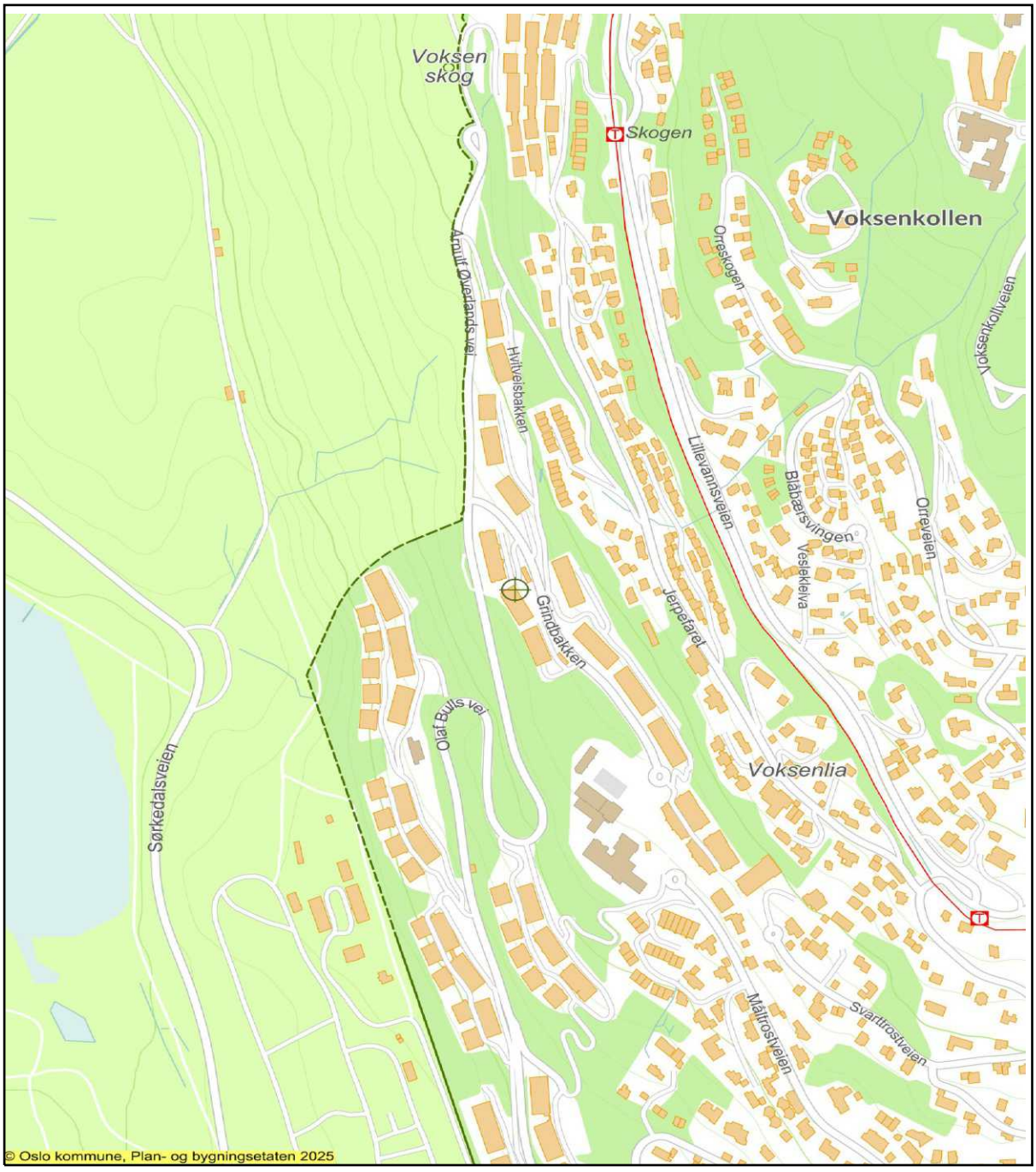
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.:	Grindbakken 7	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	33 / 2170	**Skolekrets (2020/2021):**	Grindbakken



Dato: 05.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
GRINDBAKKEN 7

Dato: 05.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511155
1008575

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2170

Vi viser til bestilling av 20250505 for GRINDBAKKEN 7.

GNR. 33 BNR. 2170

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

4381 m²

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

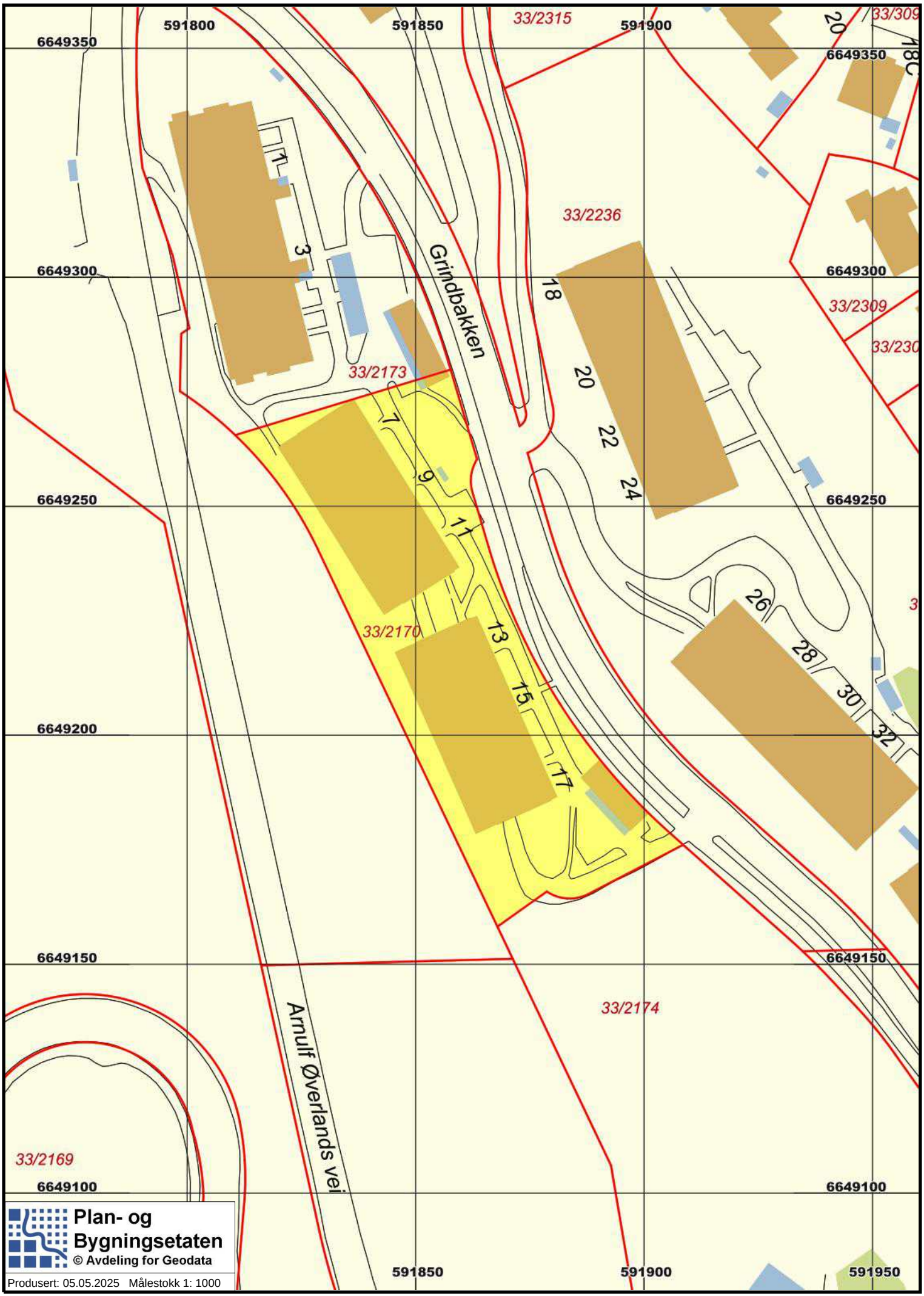
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


591800
591850
591900
591950
6649350
6649300
6649250
6649200
6649150
6649100
33/2315
33/2236
33/2309
33/2173
33/2170
33/2174
33/2169
Grindbakken
Arnulf Øverlands vei
1
3
7
9
11
13
15
17
18
20
22
24
26
28
30
32
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.05.2025 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · OSLO 5 · 68 70 40

ØA/LO

KOPI

Oslo. den
14. november 1984

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.33/bnr.2170 bl. 2, Vei 3054 nr. 7-9-11, Oslo 3

Journalnr.
82/1972

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
26.10.84

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Byggemelder
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

Ansvarshavende
O.ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

fung.
Ø. Andersen

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

BKL C 18 ANDVORD 3000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SELVAAG PROSJEKT AS
Postboks 33 Øvre Ullern
0311 OSLO

Dato: 21.02.2018

Deres ref.: Andreas Gjerde Nilsen | Vår ref.: 201704032-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRINDBAKKEN 7 - 17	Eiendom:	33/2170/0/0
Tiltakshaver:	SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SELVAAG PROSJEKT AS	Adresse:	Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Grindbakken 7 - 17

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasaderehabilitering, utskifting av enkelte balkongdører til skyvedører, samt to vinduer på gavlside nord for plan 2 i nr.7, mottatt 06.02.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201704032			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Gavlfasade - nr 11	A40-12	07.02.2017	1/22
Gavlfasade - nr 13	A40-13	07.02.2017	1/23
Gavlfasade - nr 17	A40-14	07.02.2017	1/24
Fasade vest 7-11	A40-15	10.04.2017	7/4
Fasade vest 13-17	A40-16	10.04.2017	7/5
Planutsnitt 3. etasje nr 13 - ny	A20-14	28.04.2017	9/8
Langfasade kjøkkenside - nr 13-17 - ny	A40-15	28.04.2017	9/10
Gavlfasade - nr 7 - ny situasjon	A40-11	23.10.2017	11/3
Planutsnitt 2. etasje nr 7 - vinduer i gavl - ny situasjon	A20-12	23.10.2017	11/4

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.02.2018 av:

May Holm - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO

Skatteetaten

Dato
06.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 444 843 Andelsnr 37

Eiendommens adresse:

Grindbakken 17, 0764 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 727 380
Som sekundærbolig:	kr 6 909 520

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grindbakken 17, 0764 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 2170, andelsnr. 37 i SVARTTROSTSKOGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250512

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Morris Michaelsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 988 26 388

E-post: fmm@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.
