



Æ

# Grindbakken 15

0764 OSLO • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Andreas Bock

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

[abo@eie.no](mailto:abo@eie.no)

EIE Sandvika



finne ditt nye hjem

E



**Mona Zomlot**

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

41 26 49 76

mzo@eie.no

EIE Sandvika

# INNHold

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....         | 7   |
| Ditt nye hjem? .....           | 18  |
| Informasjon & dokumenter ..... | 90  |
| Kort om oss .....              | 229 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Grindbakken 15, 0764 Oslo, Etasje: 2

## MATRIKKEL

Andelsnr. 28 Orgnr. 950444843 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 99 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 91 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19 kvm

## AREAL

Primærrom: 91 kvm, Bruksareal: 99 kvm, BRA-i: 91 kvm , BRA-e: 8 kvm , TBA: 19 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1983

## TOMT

Fellestomt 4379 kvm

## PRISANTYDNING

6 650 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: John O. Ljungblom Takstdato: 11.06.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 327 000,- pr. 01.05.24

Andel fellesformue: kr. 27 828,- pr. 01.05.24

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 650 000,- (Prisantydning)

kr 327 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 977 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 978 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 986 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 759,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV og internett (Telia), varmtvann, trappevask, bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar m.m.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Obos. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Tone Vibeke Gossner Lars Doresius

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

Velkommen til Grindbakken 15 presentert av Andreas Bock v/EIE eiendomsmegling

En 4-roms leilighet med gjennomgående planløsning og to uteplasser. Her har du morgensol på balkongen, og ettermiddags- og kveldssol på terrassen med spektakulære solnedganger. Perfekt familieleilighet med gangavstand til skole, kort vei til offentlig transport og marka som nærmeste nabo med fine turmuligheter sommer som vinter. Bør sees!

## Høydepunkter

- Lys og luftig 4-roms
- Panoramautsikt så langt øyet kan se
- Vestvendt terrasse på ca 12 kvm
- Østvendt balkong på ca. 7 kvm
- 3 gode soverom og 2 bad
- Godt med oppbevaring/lagringsplass
- Garasje plass med elbillader
- Parkering i gate utenfor
- Rolige, naturskjønne og barnevennlige omgivelser
- Kort vei til buss, t-bane og butikk
- Nærhet til barnehage og skole
- Stort potensial - Skap ditt drømmehjem!

**Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Andreas Bock på [abo@eie.no](mailto:abo@eie.no). Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning**

## PARKERING

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles, lukket garasjeanlegg med elektrisk portåpner til garasje. Det er etablert infrastruktur i både garasjeanlegget og carportene for lading av elbiler. Garasjeplassen har elbillader. Eier blir fakturert direkte for forbruk.

Borettslaget har flere plasser til utleie etter venteliste. Ta kontakt med styret ved forespørsel.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Grindbakken 15 og Svarttrostskogen Borettslag ligger som en del av et veletablert boligområde i Holmenkollens vestside, høyt og fritt over Bogstadvannet. Borettslaget ligger luftig til i åssiden, med uhindret panoramautsikt mot Oslofjorden, åsene i Bærumsmarka, Bogstadvannet og videre innover i Nordmarka. Her befinner man seg rett ved skog og mark samtidig som Røa, med sitt gode utvalg av forretninger og nødvendige tjenester, ligger i nærområdet.

Kort vei til Kiwi dagligvarebutikk på Bogstad som holder åpent alle dager, her finner en også Circle K bensinstasjon. Ellers er det bare en kort tur til Rema 1000 ved Voksen og Matkroken på Besserud. Røa sentrum er nærmeste handelssentrum med blant annet kaféer, post i butikk, vinmonopol, klesforretninger, blomsterforretning, matbutikker, bibliotek, treningssenter, Røa bad, legesenter m.m. Her er også nyåpnede Røa Torg, et nytt senter med flere spennende butikker og restauranter m.m.

### BEBYGGELSE

I hovedsak blokkbebyggelse

### TOMT

Eiet tomt, 4381 kvm

Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### SKOLE/BARNEHAGE

Området er meget barnevennlig, med flere lekeplasser med bilfrie veier og adkomst. Grindbakken skole og Grindbakken barnehage ligger innen 350 meter gange fra boligen. Rett i nærheten finner man også Montessori Skole (privat barne- og ungdomsskole på Vettakollen). "Bilfri" skolevei. Flere barnehager i nærområdet og kort vei til videregående skole.

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kort vei til buss nr. 45 og 32 i Arnulf Øverlands vei (Grindbakken bussholdeplass) som tar deg til Majorstuen eller Kværnerbyen via Røa, Lysaker og sentrum. T-bane (Linje 1) på Voksenlia T-banestasjon med 4 avganger i timen, som tar deg raskt ned til byen.

### FRITIDSTILBUD

Leiligheten har et glimrende utgangspunkt for rekreasjon og fritid. Rett på siden av feltet ligger marka klar med alle sine muligheter og fellesområdene er pent opparbeidet med prydbusker, sittegrupper, lekeplasser m.m. I retning Sørkedalen og Tryvann finnes det turløyper for enhver smak. Bogstadvannet gir fantastiske rekreasjonsmuligheter sommer- som vinterstid. Fint badevann med fiskemuligheter har du i idylliske Strømsdammen, ca. 20 minutters gange fra utgangsdøren. Holmenkollen nasjonale skianlegg befinner seg under 2km unna med gode treningsmuligheter både med og uten ski på bena, samt begivenhetsrike arrangementer innen idrett og kultur. Flotte bakker for alpint i Tryvann Vinterpark som har blitt betydelig oppgradert de senere år.

Sommerstid er det flotte sykkel- og turmuligheter like utenfor døren, samt gangavstand til hyggelige badevann som bl.a. Strømsdammen og Bogstadvannet. Kort vei til Bogstad golfbane og Bogstad gård med kafé og ulike kulturelle tilbud. Golfbanen ved Bogstadvannet, i bunnen av Holmenkollåsen, er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard

## Innhold

### INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Boligen har følgende romfordeling:

Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, to bad og tre soverom.

### Bod og lagring:

Utgang fra kjøkken til nordøstvendt balkong med tilkomst til to uisolerte boder. Utgang fra stue til sørvestvendt terrasse med tilkomst til en uisolert bod.

Boligen disponerer to boder i kjelleretasje samt en biloppstillingsplass med elbillader.

### **BYGGEMÅTE**

Andelsleilighet tilhørende Svarttrostskogen Borettslag beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo Kommune. Borettslaget har felles tomteareal

opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

### **Bygning generelt**

Boligbygg over 3 etasjer samt underetasje og kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Yttervegger forblendet med plater og liggende trekledning. Tak av betongkonstruksjoner tekket med takpapp/membran. (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse EI30 og lydklasse R"w 35dB. Vinduer og balkongdør med tre-lags glass og karm/rammer av treverk fra 2017. Heve-skyvedør til terrasse med to-lags glass og karm/ramme av treverk fra 2017. Oppvarming med elektrisitet. Varmtvann fra felles varmesentral.

### **PRIMÆRROM**

Primærrom: 91 kvm

### **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 99 kvm

## **Standard**

### **STANDARD**

Lys og romslig 4-roms leilighet med stort potensial, godt med lagringsplass i 4 boder samt garasje plass med elbillader. Her ligger alt til rette for å skape ditt neste drømmehjem med etterspurt beliggenhet i Holmenkollens solside

### **Entré | Velkommen inn!**

Hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten og fungerer som det naturlige knutepunktet.

### **Kjøkken | Matlagning i fokus**

Kjøkken med parkett på gulv. Slett malt himling. Malt trepanel på vegger. Kjøkkeninnredning fra eldre kjent årstall. Profilerte fronter og et overskap med innfelt glas. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Stikkontakt på vegg. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel. Komfyr med keramisk platetopp. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator i overskap.

### **Stue | Et sosialt oppholdsrom**

Luftig stue med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. Det er gode møbleringsmuligheter i stuen, med plass til sofamøbler med tilhørende stuebord, multimedia, spisegruppe og annet ønskelig møblement. Fra stuen er det utgang til den herlige terrassen med fanatiske sol og utsiktsforhold. På sommerhalvåret blir terrassen en naturlig forlengelse av stuen.

### **Baderom | Ankomst via soverom**

Bad oppgradert med nye overflater omkring 1999 iht opplysninger fra selger. Dokumentasjon på utførelse og materialvalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Deler av røropplegg og membran vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med slett malt flate. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil og sideskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Badekar med dusjvegg av glass. Blandebatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Mekanisk ventilasjon med fraluftsventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvann fra felles varmesentral.

### **Baderom | Adkomst via gang**

Bad oppgradert omkring 1999 iht opplysninger fra selger. Dokumentasjon på utførelse og materialvalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Deler av røropplegg vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med slett malt flate. Gulvstående benk med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil med overlys på vegg over servant. Opphøyet dusjssone på gulv. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Sammenbrettbare dusjdører på skinne. Gulvstående toalett. Mekanisk ventilasjon med fraluftsventil på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert på tilførselsrør ved toalett. Varmtvann fra felles varmesentral.

### **Soverom | 3 gode rom**

Hovedsoverommet er romslig. Soverommet har god plass til dobbeltseng, garderobeskap og nattbord.

Soverom 2 og 3 har begge adkomst fra hall. Dette rommet passer også perfekt som leilighetens kontor, barnerom eller gjesterom etter ønske eller behov. Her er det også et stort skyvedørgarderobeskap med god plass til oppbevaring.

### **Balkong / Terrasse | Romslig og solrike**

Utgang fra stue til sørvestvendt terrasse på ca. 12 kvm. med tilkomst til en uisolert bod. Terrassen byr på fantastiske sol og utsiktsforhold. Det er plass til grill, bord, stoler, blomster eller annet passende møblement. Her kan man virkelig nyte sene sommerkvelder til solen går ned med gode venner eller familie!

Utgang fra kjøkken til nordøstvendt balkong på ca. 7 kvm med tilkomst til to uisolerte boder. Dette er en ypperlig frokostbalkong med god plass til bord, stoler, blomster eller annet passende møblement.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 21.02.2018 som omhandler fasadeendring.

Det foreligger ferdigattest datert 15.02.1984 som omhandler nybygg boligblokk

## **Energi**

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming ved panelovner.  
Gulvvarme på bad.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

## **Økonomi/drift**

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Interessenter oppfordres til å selv ta kontakt med skatteetaten vedr. egen skattesituasjon.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 5 759,- pr.mnd.

Kabel-TV og internett (Telia), varmtvann, trappevask, bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar m.m.

#### Herav:

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Felleskostnader:           | 3.362,- |
| Eiendomsskatt:             | 263,-   |
| Trappevask:                | 150,-   |
| GET TV:                    | 117,-   |
| Kapitalkost. lån 1 OBBK02: | 1.867,- |

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves

inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån)

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.759,-

Det må alltid påregnes at felleskostnadene / fellesgjelden kan øke når man er en del av et sameie.

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

I tillegg til løpende felleskostnader, tilkommer kostnader for forbruk av strøm, innboforsikring etc.

Kjøper må selv tegne innboforsikringer.

Øvrige kostnader som forsikring, strøm, parabol/kabel-tv, internett, alarm osv. vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet for andelen:

Lånenummer: OBBK02-98207566829

Restsaldo: 280.881,-

Kapitalkostnader: 1.867,-

Lånenummer: OBBK03-98207782203

Restsaldo: 45.363,-

Kapitalkostnader: 282,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 327.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

#### **ÅRSREGNSKAP**

Årsresultatet for 2022 viste et overskudd på kr 343 000

Historikk kort oppsummert:  
Resultat 2021

Borettslaget hadde driftsinntekter i 2021 på kr. 2 293 585,-  
Borettslaget hadde driftskostnader i 2021 på kr. 2.361.105  
Borettslaget har et /negativt årsresultat for 2021 på kr. 320.495.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 320 495,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

#### **Budsjett 2022**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 150 000 til drift og vedlikehold.

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Svarttrostskogen Borettslag har tre lån i OBOS-banken.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

#### **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

If Skadeforsikring Polisenummer: 2430052

#### **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 813 201,- Som sekundærbolig Kr. 6 890 164,-

#### **BORETTSLAG**

Borettslag: Svarttrostskogen Borettslag, Org.nr.: 950444843  
Borettslaget består av 48 andelsleiligheter. Svarttrostskogen Borettslag ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Grindbakken 7-17, Gårds- og bruksnummer: 33/2170. Første innflytting skjedde i 1984. Tomten, kjøpt i 1984 er på 4 192 kvm.

- Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Hovseter Vaktmestersentral, hvor borettslaget er medeier.
- Skilt til ringeklokke bestilles hos Data Call på telefon 67 58 99 00.
- Skilt til postkasse ordnes hos Mister Minit på Røa-senteret.
- Borettslaget har nettside: [vibbo.no/svarttrostskogen](http://vibbo.no/svarttrostskogen).
- Det er mulig å benytte seg av appen Unloc som åpner døren til oppgangen og fells verkstedsbod.
- Felles verkstedsbod med et mangfold av utstyr, deriblant høytrykksspyler.
- For redusere strømkostnadene siste året har styret installert styring av forbruk til varmtvannet. Tidligere benyttet de seg av peak/max strømforbruk på varmtvannsberederne om morgenen og ettermiddagen da kraften var aller dyrest. Nå styrer de hvordan varmtvannsberederne bruker strøm og har nå et jevnt forbruk av strøm over døgnet - hvilket sparer flere tusen kroner i måneden i dag

Hjemmeside: <https://vibbo.no/svarttrostskogen/om>

#### **Vedlikehold i borettslaget**

Større vedlikehold og rehabilitering utført i borettslaget 2021

- Panel på vestsiden malt høsten 2021 av Malermester Buer Drammen AS
- Oppsetting av to selvlukkende bomber
- Utbedring og sikring av elektrisk anlegg samt montering av led-lys med bevegelse sensor i garasjeanlegg
- Delvis utskift av lysstoffrør-lys i trappeganger erstattet med led-lys med integrert bevegelse sensor

2019

- Rehabilitering av betong i garasjeanlegg
- Malt og reparert terrasser på stue-siden

- Etablert infrastruktur for lading av elbil

2017-2018

- Installert nye vinduer, verandadører samt. fasadeplater/endevegger
- Montert nye brannsikre dører
- Gavlvegger ble revet, nye er etablert og veggene isolert
- Ventilasjonsvifter ble byttet og de nye måtte byttes pga. feilmontering
- Utvidelse av bodarealet er gjennomført
- Ny søppelhåndtering er etablert
- Oppgradering av sikringstavler
- Malt fasade
- Trappeoppganger inkl. trapper samt drenering
- Rehabilitering av tak
- Bytte av stoppekraner

2015

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

2014

- Kontroll og utskifting av røykvarslere

2013

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

2012

- Rens av ventilasjonsanlegg

2011

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

2010

- Flislagt alle trapper og gulv i alle oppganger
- Carporter er vasket og malt ut- og innvendig
- Søppelboder er vasket og malt ut- og innvendig
- Levegger på hovedterrassen bleskrapt og malt
- Betongsøyler på inngangssiden ble skrappt og malt
- Murvegger i garasjeanlegget ble malt
- Friområdet nedenfor blokkene ble "renset" for buksker og kratt for å redusere tilveksten av ny vegetasjon
- Levegger (røde) ved inngangsdører er skrappt og malt

2009

- Renovert murpussen like over bakkenivå i garasje/parkeringsanlegget
- Reparert/malt opp vannbord på tak på carporter

2008

- 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

For rehabilitering utført i perioden 1985-2007 se årsberetning for 2021.

Fremtidig rehabilitering i borettslaget

- Det vurderes en økning i fellesgjeld dersom eventuelle investeringer i solcelleanlegg med varmegjenvinning vil forekomme.
- Vedlikehold og betongrehabilitering ligger an til å skje på terrassiden en gang de neste 10 årene, og da vil det forekomme en økning i andel fellesgjeld på ca. mellom kr. 200 000-400 000,-
- Dersom økonomi tillater det, ønsker styret å oppgradere lekeplass innen 2022

## FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

## STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Borettslaget har i dag en fellesavtale med Telia på en grunnpakke, som alle beboere har tilgang til gjennom felleskostnadene. Dette utgjør ca. kr. 150,- av husleien, og omfatter anskaffelse av en Telia-box som gir tilgang til standard kanalomfang. Hvis du ønsker tilgang til kanaler ut over grunnpakken, ytterligere TV-kontaktpunkter, eller bredbåndshastighet ut over det vanlige, ta kontakt med Telia på telefon 02123 eller [www.telia.no](http://www.telia.no)

## DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

Beboere som holder dyr har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere.

Dyr skal ikke oppholde seg på terrassen alene.

## DIVERSE

### Peis/Ildsted:

Borettslaget tillater montering av gasspeis i leilighetene. Det forutsettes at montering skjer av autorisert montør og at gjeldende forskrifter følges.

### Grill:

Elektrisk grill er tillatt på terrassen, med forbehold om at det vises omtanke for naboer.

### Generelt:

- Utgang fra kjøkken til nordøstvendt balkong med tilkomst til to uisolerte boder på ca 7 kvm
- Boligen disponerer to boder i kjelleretasje samt en biloppstillingsplass med elbillader
- Utgang fra stue til sørvestvendt terrasse med tilkomst til en uisolert bod på ca. 12 kvm
- Fellesarealer har både sykkelboder og hobbyrom
- Ventilator i overskap
- Benkeplater i laminat på kjøkken
- Gulvflater belagt med parkett, fliser på bad
- Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt fra 2,34 meter takhøyde ved bad 2 og opptil 2,38 meter takhøyde ved stue
- Etasjeskille av betong
- Sikringsskap med automat- og skrusikringer er plassert på vegg i felles trappegang
- Oppvarming med elektrisitet samt varmekabler på bad
- Varmtvann fra felles varmesentral
- Vinduer og balkongdør med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2017
- Eierskiftegebyr for parkeringsplass tilfaller kjøper
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån)

## ANNET

### Medfølger:

- Hvitevarer
- Taklamper
- Garderobeskap og hyller i boder.
- Køyeseng på soverom

### Medfølger ikke:

- Vaskemaskin og tørketrommel

## RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha

gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### **FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER**

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1984/57138-1/105 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT TINGLYST  
13.11.1984

Vederlag: NOK 0

KJØPER:Svarttrostskogen Borettslag IDEELL: 1/1  
Org.nr: 950444843

1981/11625-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
08.05.1981  
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Gjelder denne registerenheten med flere

1982/23337-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
02.09.1982  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1983/2407-1/105 OBLIGASJON TINGLYST  
25.01.1983  
BELØP: NOK 10.401.200  
PANTHAVER:Oslo Bolig Og Sparelag AI  
Lnr: 1087017

1985/40125-1/105 NEDKVITTERING TINGLYST  
04.07.1985  
Beløpet er nedkvittert til:  
Beløp: NOK 9.592.800

2002/40876-1/105 PRIORITETSBESTEMMELSE TINGLYST  
24.06.2002  
VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/40874-1/105

1983/16946-1/105 BEST OM GARASJE/PARKERING TINGLYST  
15.06.1983

1983/23610-1/105 BEST OM GARASJE/PARKERING TINGLYST  
22.08.1983  
RETTIGHETSHAVER: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173  
RETTIGHETSHAVER: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:1- 32

1992/41119-1/105 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST  
28.08.1992

:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173

:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:1- 32

Stedsevarig bruksrett til 12 parkeringsplasser

2016/1109358-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST  
30.11.2016

BELØP: NOK 15.000.000

PANTHAVER:OBOS-BANKEN AS

Org.nr: 911986884

Uomsettelig

Elektronisk innsendt

1981/11631-1/105 REGISTRERING AV GRUNN TINGLYST  
08.05.1981

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA:Knr:0301 Gnr:33  
Bnr:988

1994/864-1/105 GRENSEJUSTERING TINGLYST  
06.01.1994  
Gjelder denne registerenheten med flere

1993/18872-2/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
04.05.1993  
:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2170  
Bestemmelse om bruksrett  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Rettigheter på 0301-33/2173/O/1-32  
i eiendomsrett

2002/55136-1/105 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST  
26.08.2002  
:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2170

Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Vann-og avløpsetaten.  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **UTLEIE**

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

### **REGULERING**

V240780

Byplansjefens vedtak om godkjenning av bebyggelsesplan for felt G Tomt for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m., Holmenkollen felt III.

V240780 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 198003025

Vedtaksdato: 24.07.1980

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2401  
24182

Klage over byplansjefens vedtak av 17.6.82 om å gi dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan ved godkjenning av bebyggelsesplan for felt H, Voksen skog.

24182 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.09.1982

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: 198203123

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Klagen påanket. Klagen ikke tatt til følge.

Knytning(er) mot andre planer: S-2401

S-2545

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 33/988 m. fl., Jerpefaret og Ruuds areal (del av Holmenkollutbyggingen) som reguleres til område for boliger, område for off.bygning, trafikk område, friområde og fellesareal.

Vedtaksdato: 14.04.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 198101665

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V220681, 6392, 17383, V090284, 24082, V30182N2, V290182N2, 23982

Kommuneplanen fra 2015 til 2030

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030. Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 6 650 000,- (Prisantydning)

kr 327 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 6 977 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 6 978 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 6 986 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 0.75%

Tilrettelegging: 10.000 kr

Markedspakke : 12.500 kr.

Informasjonspakke bolig: 14.966 kr.

Visning pr. gang: 3750 kr



Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### OPPDRAGSNUMMER

36-24-0320

## Kjøpsinformasjon

#### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du

ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med

kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.  
EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler | Partner Andreas Bock

### SAKSBEHANDLERE

Andreas Bock  
EIE Sandvika  
Eiendomsmegler | Partner  
Mob: 46 54 55 57 / E-post: [abo@eie.no](mailto:abo@eie.no)

Mona Zomlot  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 41 26 49 76  
[/ E-post: [mzo@eie.no](mailto:mzo@eie.no)

DITT NYE  
HJEM?

















VELKOMMI

EN HJEM

# Grindbakken 15, 0764 OSLO

## Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15058114



Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)













































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)







































































































GARA

SJE

















NÆROM

IRÅDE



























Grindbakken













Voksenlia  
Freggertunnelen

ADVARSEL  
STRØMFORENDE SKINNER  
MÅ IKKE BERØRES



# INFORMASJON & DOKUMENTER







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Grindbakken 15 (Andreas Bock)  
Vår referanse: 3498661/24166129  
Bestilling: C3 2024-06-03 (3) 21

Dato  
03.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 41119           | 105            | 28.8.1992          | BEST. OM ADKOMSTRETT   |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 33          | 2170        | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





DAGBOKFØRT

28.AUG.92 041119 -

Doknr. 41119 Tinglyst: 28.08.1992 Emb. 106  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOMERKLÆRING**BYSKRIVEREN I OSLO**

Undertegnede eier av og hjemmelshaver til gnr. 33, bnr. 2170 i Oslo - den hjemlede eiendom - gir herved den i det følgende beskrevne bruksrett til eier av gnr. 33, bnr. 2173 - den herskende eiendom.

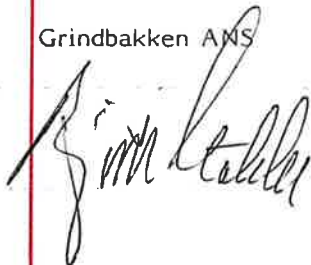
Retten gjelder kjøreferdsløp mellom off. vei og garasjeanlegget på bnr. 2173 og bnr. 2173's 12 parkeringsplasser på bnr. 2170. Denne ferdselsrett og retten til bruk av de 12 parkeringsplasser i bnr. 2170 er stedsevarig.

Fullt og endelig oppgjør for de forannevnte rettigheter herunder for driftsutgifter skal avgjøres ved erleggelse av et engangsbeløp som inngår i den forliksavtale som d.d. er inngått mellom de samme parter.

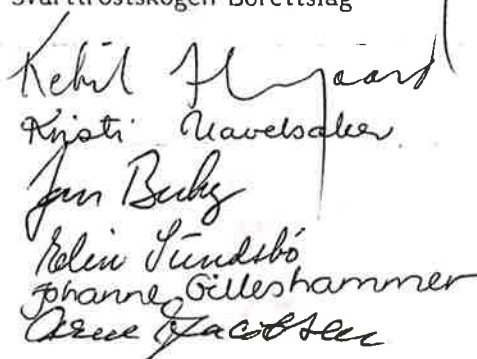
De foran beskrevne rettigheter for bnr. 2173 skal tinglyses som heftelse på bnr. 2170.

Oslo, den 3. 6. 1992.

Grindbakken ANS

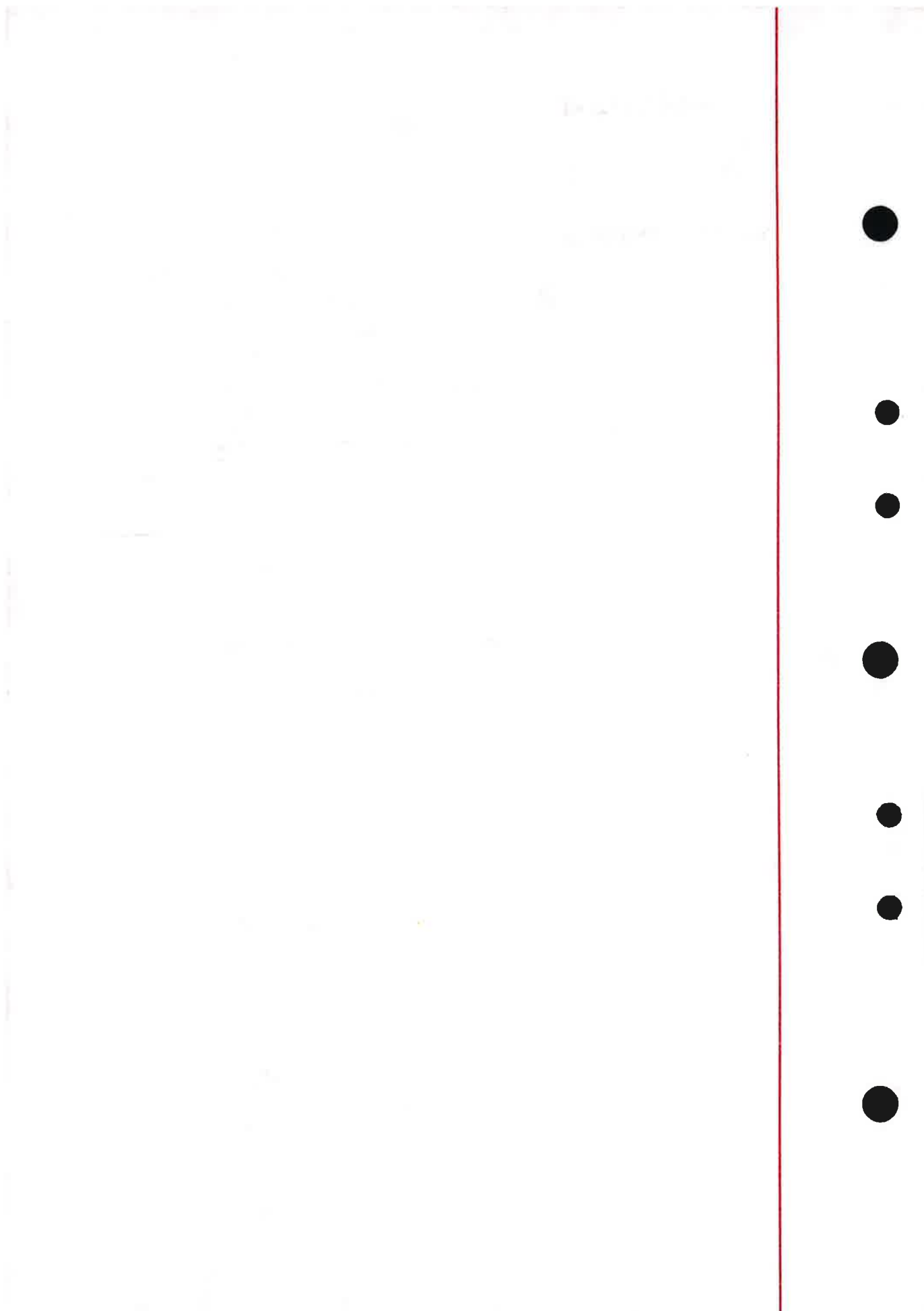


Svarttrostskogen Borettslag



Ketil H. Jørgensen  
Kjell Aavelsaker  
Jan Berge  
Karin Sundbø  
Phanne Gillehammer  
Arne Jacobsen









Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Grindbakken 15 (Andreas Bock)  
Vår referanse: 3498658/24166114  
Bestilling: C3 2024-06-03 (3) 20

Dato  
03.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                                          |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>                   |
| 11625           | 105            | 8.5.1981           | BEST. OM ADKOMSTRETT<br>ERKLÆRING/AVTALE |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 33          | 1801        | 0           | 1           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





A/S Selveagbygg, Postboks 100. Vinderen. Oslo 3.

ERKLÆRINGMEDRØRENDE GNR. 33 BNR. 1801, BNR. 2167, BNR. 2168, BNR. 2169,  
BNR. 2170 OG BNR. 2171.ATKOMSTVEI

Gnr. 33 bnr. 2171  
skal ha bruksrett til felles avkjørsel  
over gnr. 33 bnr. 2168  
fram til vei 3051.

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 33 bnr. 2171  
skal ha rett til 10 biloppstillingsplasser i forbindelse med  
boligparkering på gnr. 33 bnr. 2168.

Gnr. 33 bnr. 2172  
skal ha rett til 10 biloppstillingsplasser i forbindelse med  
boligparkering på gnr. 33 bnr. 2169.

FELLESAREAL

Gnr. 33 bnr. 1801, bnr. 2167, bnr. 2168, bnr. 2169 og bnr. 2170  
skal ha gjensidig bruksrett til ubebygget areal på eiendommene.  
Ubebygget areal skal være felles for strøkets beboere.

Denne erklæring tinglyses på egne og framtidige eieres vegne  
som heftelse på gnr. 33 bnr. 1801, bnr. 2167, bnr. 2168,  
bnr. 2169 og bnr. 2170, og kan ikke avlyses eller endres uten  
samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den ..... 28. april 1981 .....

Hjemmelsinnehavere: A/S HOLMENKOLBANEN

Gnr. 33 bnr. 1801 : *Kare Hege Lønn*..... *Tore Oulien*Som fester: 1/2 SKOGEN..... *Jeanette*.....

Gnr. 33 bnr. 2167, bnr. 2168, bnr. 2169 og bnr. 2170 :

DAGBOKFØRT

06. MAI 81 11625

BYSKRIVEREN I OSLO  
AKER DISTRIKT

Arne G. Ruud

Avskriftens riktighet bekreftes AK







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Grindbakken 15 (Andreas Bock)  
Vår referanse: 3498659/24166119  
Bestilling: C3 2024-06-03 (3) 19

Dato  
03.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 16946           | 105            | 15.6.1983          | BEST OM GARASJE/PARKERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 33          | 2170        | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





DAGBOKFØRT

15. JUNI 83 016946

BYSKRIVEREN I OSLO  
AKER DISTRIKT

## E R K L Å R I N G

vedrørende

Gnr.33, bnr.2170 Voksen Skog felt H  
eiendomCarport til 6 biler  
arbeidets art83/1082  
bygningsskontr. jnr.

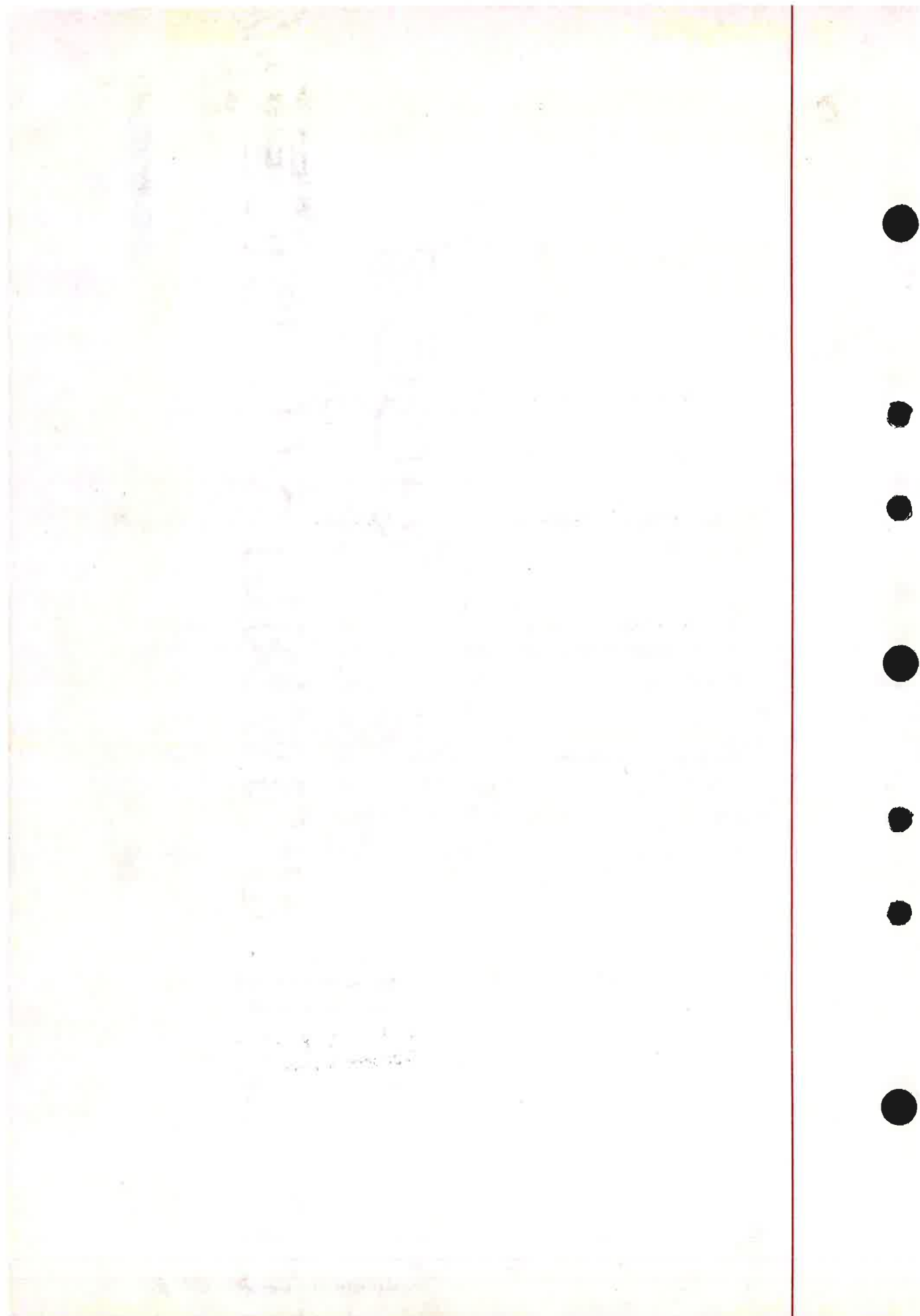
Den 20.4.83 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til vei 3054.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæring kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 13.6.83.....

for Arne G. Ruud  
iflg. spes. fullmakt.....  
eiers underskriftAvskriftens riktighet bekreftes *NR*







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Grindbakken 15 (Andreas Bock)  
Vår referanse: 3498660/24166124  
Bestilling: C3 2024-06-03 (3) 18

Dato  
03.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 23610           | 105            | 22.8.1983          | BEST OM GARASJE/PARKERING |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 33          | 2170        | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





DAGBOKFØRT

22.AUG.83 023840

BYSKRIVEREN I OSLO  
AKER DISTRIKTERKLÆRING

Undertegnede hjemmelsinnehaver og eier av gnr. 33 bnr.2170  
gir herved de som til enhver tid er eiere av gnr. 33 bnr.2173  
stedsevarig rett til å benytte 12 parkeringsplasser i  
garasjeplanet i bebyggelsen på min eiendom.

Oslo, 18.august 1983

for Arne G. Ruud

iflg. spes. fullmakt

nr 82

**Hans P. Arnessen**  
Advokat

S

Det bekreftes at advokat Hans P. Arnessen har undertegnet  
denne erklæring i mitt nærvær.

Oslo, 18. august 1983

**HARALD HERTZBERG**  
Advokat

S

Avskriftens riktighet bekreftes 







Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Grindbakken 15 (Andreas Bock)  
Vår referanse: 3498662/24166134  
Bestilling: C3 2024-06-03 (3) 16

Dato  
03.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 18872           | 105            | 4.5.1993           | ERKLÆRING/AVTALE       |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 33          | 2173        | 0           | 1           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## ADVOKATFIRMAET

**CARL DUNKER**

HØYESTERETTSADVOKAT

**F. W. HEIMBECK**

ADVOKAT

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

GRENSSEN 15 - 0159 OSLO  
TELEFON: (02) 42 61 10  
TELEFAX: (02) 33 43 98  
BANKGIRO: 8022.06.08784Byskriveren i Oslo  
Boks 8133 Deo

0033 OSLO

**TINGLYST****04 MAI 1993**OSLO BYSKRIVEREN  
DAGBOKNR.: 18872OSLO, 30.4.1993  
FWH/LVGnr. 33, bnr. 2802Vedlagt oversendes for tinglysning erklæring av 3.6.1992 fra  
Grindbakken ANS.Det vedlegges firmaattester visende at eiendommens hjemmelshaver  
tegnes av Bjørn Stokke alene, såvel da erklæringen ble avgitt som nu.

Det vedlegges også firmaattest for den herskende eiendom.

Det fremgår av dokumentet at det tidligere er inngitt for tinglysning  
som dog ble nektet.Begrunnelse for nektelsen er tatt til følge og det areal som omfattes av  
erklæringen er fradelt som gnr. 33, bnr. 2802.

Kopi av det tinglyste målebrev vedlegges.

Til dekning av Deres gebyr vedlegges i sjekk kr. 712,-.

Hilsen

  
F. W. HeimbeckErkl. tinglyses  
på gnr. 33 bnr.  
2802

3.5.93 HAA.

Doknr: 18872 Tinglyst: 04.05.1993 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Adm. E.W. Heimboeche  
Gensen 15  
0159 Oslo

4/5-93

103/91

ERKLÆRING

Undertegnede eier av og hjemmelshaver til gnr. 33, bnr. 2173 i Oslo - den tjenende eiendom - gir herved den i det følgende beskrevne bruksrett til eier av gnr. 33, bnr. 2170 - den herskende eiendom.

Retten gjelder for et areale beliggende i den sydlige del av bnr. 2173 og grensende mot det tilstøtende bnr. 2170' nordlige del og fremgår av det kart over området som følger denne erklæring som del av den.

1) Rett til enhver lovlig bruksutøvelse over det areal som ligger mellom den midlertidige reguleringsgrense (eiendomsgrensen) og den på kartet inntegnede bruksgrense.

Denne bruk må ikke utøves til hinder eller sjenanse for lovlig bruk av den øvrige del av bnr. 2173.

Denne bruksrett er eksklusiv. Dog skal eieren/brukeren av bnr. 2173 være berettiget til ferdsel over det forannenvnte bruksareal til/fra den sydlige del av bnr. 2173, og bruken av bruksarealet må ikke være til hinder for denne ferdsel.

2) Rett til ferdsel til/fra det under 1) beskrevne bruksareal over den øvrige del av bnr. 2173.

3) De under 1) og 2) beskrevne rettigheter gjelder fra dags dato og er stedsevarig og vederlagsfri.

Disse rettigheter kan ikke skilles fra den herskende eiendom.

4) Eier av bnr. 2170 forplikter seg til innen 1.1.1993 å la fjerne eller flytte til avtalt sted den nu i grenseområdet stående bom slik at ferdselen til den sydlige del av bnr. 2173 kan foregå uten fysisk hindring. Omkostningene ved bommens fjernelse eller flytting skal bæres av eier av bnr. 2173.

5) Denne erkæring skal tinglyses som heftelse på bnr. 2173.

Oslo, den 3.6. 1992.

Grindbakken ANS

  
Bjørn Stokke

Svarttrostskogen Borettslag

Kjetil Lundgaard

Kjetil Lundgaard

Kjetil Lundgaard

Kjetil Lundgaard

Kjetil Lundgaard

Elin Sundbo

Elin Sundbo

Elin Sundbo

Elin Sundbo

Elin Sundbo



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Grindbakken 15 (Andreas Bock)  
Vår referanse: 3498663/24166139  
Bestilling: C3 2024-06-03 (3) 14

Dato  
03.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 55136           | 105            | 26.8.2002          | ERKLÆRING/AVTALE       |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|             |             |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b> | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0301 OSLO   | 33          | 2173        | 0           | 1           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





# Dokumenter til tinglysning

## STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN



Doknr: 55136 Tinglyst: 26.08.2002 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Vidar G. Mergeland*  
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

MELLOM EIER AV Gnr 33 Bnr 2170 Adresse Grindlakken 7-17  
OG EIER AV Gnr 33 Bnr 2173 Adresse Grindlakken 1-5

### ER FØLGENDE OVERENSKOMST OPPTRETTET:

Eier av Gnr 33 Bnr 2170 Gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr 33 Bnr 2173 Pr. 1982.  
Ledningene legges etter følgende trasé: (beskrivelse) frem til hovedledninger.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, tilbygg, støttemur etc. som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger.  
Tilknytning til offentlige hovedledninger skal godkjennes av Vann- og avløpsetaten.  
Søknadspliktige byggetiltak anmeldes til Plan- og bygningsetaten.  
Omkostninger ved beskyttelse (varerør, kanal) eller flytting av ledninger blir en sak mellom grunneier og ledningseier dersom det skulle bli aktuelt.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var i før arbeidet ble påbegynt. Arbeidet utføres i samråd med grunneier.  
Ledningseier forplikter seg til å erstatte evt. skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn.  
Skjønsmenn oppnevnes av byfogden og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomsten kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Vann- og avløpsetaten.

Overenskomsten tinglyses.

Dato: 21/10 2000

Sign. *Sylvi Emilie Enge*

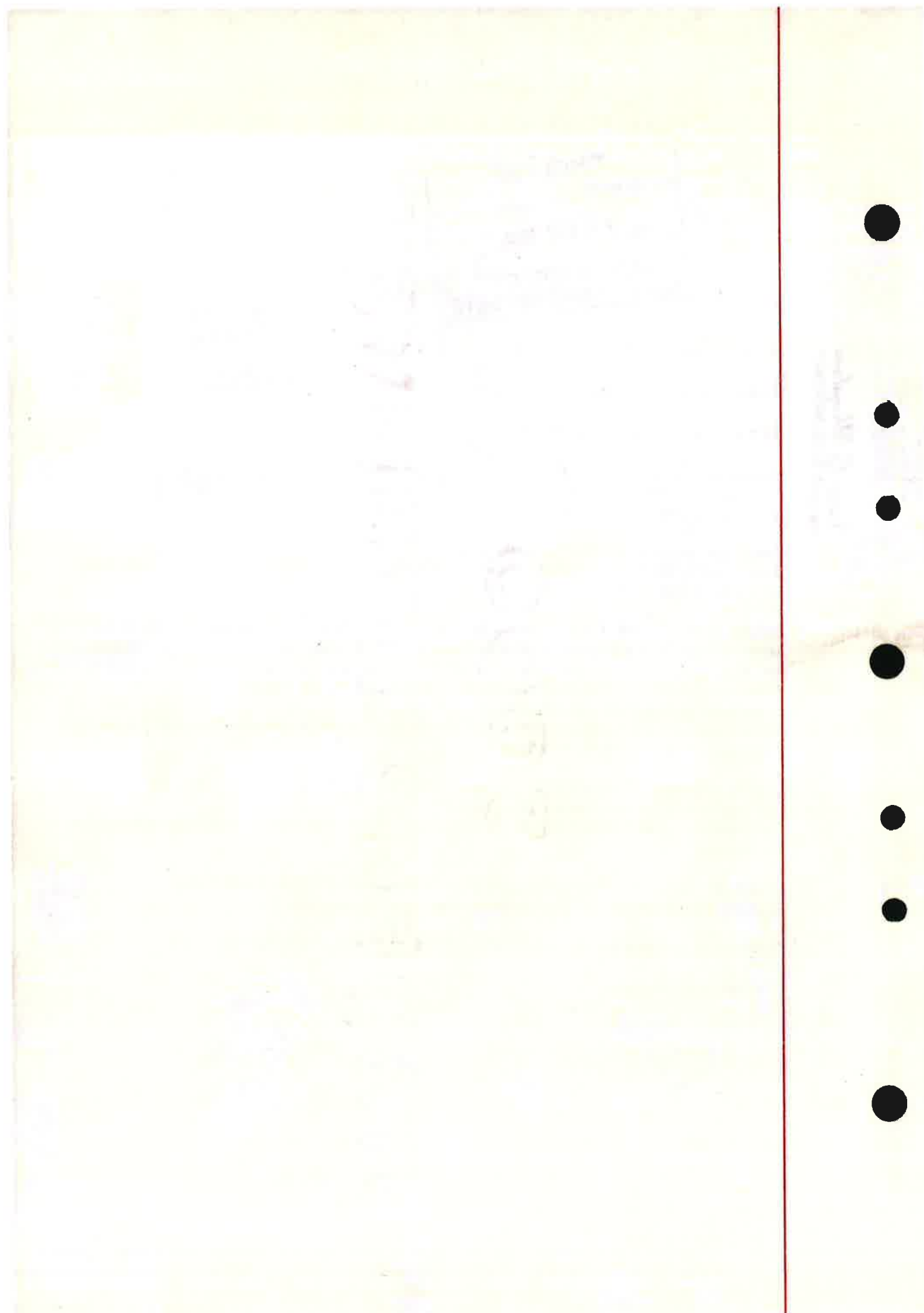
Eier av Gnr 33 Bnr 2170

Dato: 20/11-2001

Sign. *Edvard Eckhoff*  
*Gjerd Petter Enge* *Bjørn Større*

Eier av Gnr 33 Bnr 2173

SVARTTROSTSKOGEN  
BORETTSLAG



# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Grindbakken 15  
0764 OSLO  
Gnr./Bnr.: 33/2170  
Andelsnr. : 28  
Oslo kommune

## Areal

Leilighet  
Bruksareal: 99 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 99 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 11.06.2024

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987



# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

## TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

## i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

|                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Befaringsdato                   | 11.06.2024                       |
| Referansenummer                 | 15058114                         |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 36-24-0320                       |
| Hjemmelshaver/selger            | Tone Vibeke Gossner/Lars Doesius |
| Bygningssakkyndig inspektør     | John O. Ljungblom                |
| Tilstede på befaringen          | Lars Doesius/Tone Vibeke Gossner |
| Utvendige snødekte flater       | Nei                              |
| Utetemperatur                   | 18 °C                            |
| Rapportdato                     | 12.06.2024 10:19                 |

## Eiendomsopplysninger

|                     |                             |
|---------------------|-----------------------------|
| Type objekt         | Andelsleilighet             |
| Gate/vei adresse    | Grindbakken 15              |
| Postnummer/sted     | 0764 OSLO                   |
| Kommune             | 0301 - Oslo                 |
| Gnr./Bnr.:          | 33/2170                     |
| Andelsnr.           | 28                          |
| Borettslag / Sameie | Svarttrostskogen Borettslag |
| Tomt                | Eiet tomt: 4379 m²          |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet    | 1983   |         |           |

## Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Svarttrostskogen Borettslag beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo Kommune. Borettslaget har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt underetasje og kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Yttervegger forblendet med plater og liggende trekledning. Tak av betongkonstruksjoner tekket med takpapp/membran. (Taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse EI30 og lydklasse R" w 35dB. Vinduer og balkongdør med tre-lags glass og karm/rammer av treverk fra 2017. Heve-skyvedør til terrasse med to-lags glass og karm/ramme av treverk fra 2017. Oppvarming med elektrisitet. Varmtvann fra felles varmesentral.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

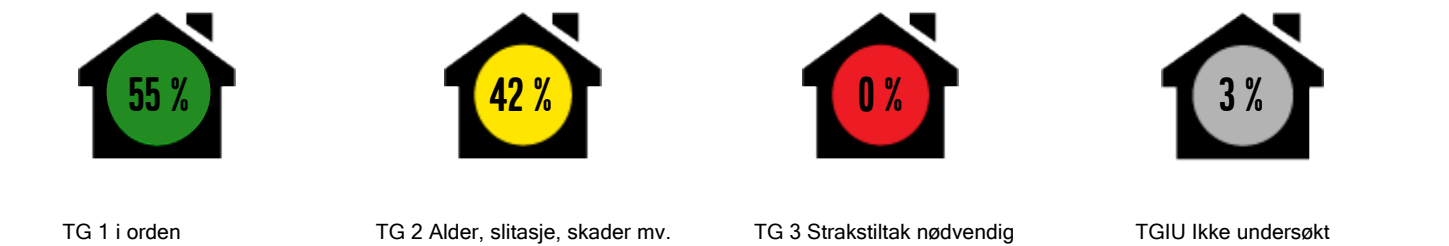
Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, to bad og tre soverom.

Utgang fra kjøkken til nordøstvendt balkong med tilkomst til to uisolerte boder. Utgang fra stue til sørvestvendt terrasse med tilkomst til en uisolert bod.

Boligen diponerer to boder i kjelleretasje samt en biloppstillingsplass med elbillader.



# Sammendrag av boligens tilstandsgrad



| Element                                            | Status                                                                              | Kontrollpunkt                                                       | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad med tilkomst fra entré                |    | Helhetsvurdering                                                    | 8    |                           |
| Våtrom - Bad med tilkomst fra kjøkken og soverom 3 |    | Helhetsvurdering                                                    | 9    |                           |
| Kjøkken                                            |    | Vannrør                                                             | 10   |                           |
|                                                    |    | Overflater vegger                                                   | 10   |                           |
|                                                    |    | Innredning                                                          | 10   |                           |
|                                                    |    | Avløpsrør                                                           | 10   |                           |
| Øvrige rom                                         |    | Overflater vegger                                                   | 10   |                           |
|                                                    |    | Overflater himling                                                  | 10   |                           |
|                                                    |    | Overflater gulv                                                     | 10   |                           |
| Etasjeskiller - 2.etasje                           |  | Skjevhetmåling                                                      | 11   |                           |
| Elektrisk anlegg                                   |  | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget                      | 12   |                           |
| Balkonger, terrasser, veranda etc                  |  | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | 13   |                           |
|                                                    |  | Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom                    | 13   |                           |

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

|                                  |                                                                                                                     |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i):      | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                     |
| Eksternt bruksareal (BRA-e):     | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.                       |
| Innglasset balkong (BRA-b):      | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.                  |
| Totalt bruksareal (BRA):         | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.                                                                                    |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

| Bruksareal (BRA)        |                                                    |                                                                                 |                                 |               |                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------------------------|
| Leilighet               | Internt bruksareal<br>(BRA - i)                    | Eksternt bruksareal<br>(BRA - e)                                                | Innglasset balkong<br>(BRA - b) | SUM<br>Etasje | Terrasse- og balkongareal<br>(TBA)             |
| 2.etasje                | 91                                                 | 4                                                                               |                                 | 95            | 19                                             |
|                         | Entré, stue,<br>kjøkken, to bad og<br>tre soverom. | Boder med tilkomst<br>fra terrasse og<br>balkong fordelt på<br>2m2, 1m2 og 1m2. |                                 |               | Terrasse og balkong<br>fordelt på 12m2 og 7m2. |
| Underetasje             |                                                    | 4                                                                               |                                 | 4             |                                                |
|                         |                                                    | To boder                                                                        |                                 |               |                                                |
| SUM                     | 91                                                 | 8                                                                               |                                 | 99            | 19                                             |
| Total bruksareal: 99 m² |                                                    |                                                                                 |                                 |               |                                                |

## Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Utgang fra kjøkken til nordøstvendt balkong på 7m2 (TBA). Utgang fra stue til sørvestvendt terrasse på 12m2 (TBA).

Boder med tilkomst fra terrasse og balkong fordelt på 2m2 (BRA-e) ved terrasse, 1m2 (BRA-e) hver ved balkong.

Boligen diponerer to boder merket med 2004 på 2m2 (BRA-e) hver i underetasje samt en biloppstillingsplass med elbillader ved kjelleretasje. Innvendig trappeadkomst til bodområder. Utvendig kjøreadkomst til parkeringsanlegg via asfalterte veier. Biloppstillingsplassen er beliggende bak elektrisk port felles for 3 plasser.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: sykkelboder samt hobbyrom.

Leiligheten inneholder 91 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.



# Rapport

## Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Bad oppgradert omkring 1999 ihht opplysninger fra selger. Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Deler av røropplegg vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med slett malt flate. Gulvstående benk med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil med overlys på vegg over servant. Opphøyet dusjsone på gulv. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Sammenbrettebare dusjdører på skinne. Gulvstående toalett. Mekanisk ventilasjon med fraluftsventil på vegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert på tilførselrør ved toalett. Varmtvann fra felles varmesentral.

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Helhetsvurdering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                       | <p>TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:</p> <p>-Tettesjiktet har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.</p> <p>-Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.</p> <p>-Sluket i dusjsonen er plassert høyere enn gulvet utenfor dusjsonen Dette medfører at vann utenfor dusjsonen ikke vil kunne nå sluket, og vannskade kan oppstå ved vannsøl/lekkasje. Det er ikke overløp på servant. Tilstrekkelig avrenningsmulighet for vannsøl eller lekkasjevann bør etableres.</p> <p>-Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.</p> <p>-Vann og avløpsrør har en usikker gjenværende restlevetid.</p> <p>Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking grunnet våtsonens plassering. Basert på våtrommets slitasjegrad og registrerte avvik er TG 2 valgt for å belyse at konstruksjonen har fuktrisiko. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent, men det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget negative avvikende forhold som kan tolkes til fuktskade.</p> <p>Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes for å verifisere fukt og lekkasjesikkerhet.</p> |

## Våtrom - Bad med tilkomst fra kjøkken og soverom 3

Bad oppgradert med nye overflater omkring 1999 ihht opplysninger fra selger. Dokumentasjon på utførelse og materialevalg er ikke fremlagt under befaringstidspunktet. Deler av røropplegg og membran vurdert til å være fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med slett malt flate. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil og sideskap med overlys og stikkontakt på vegg over servant. Badekar med dusjvegg av glass. Blandebatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Gulvstående toalett. Mekanisk ventilasjon med fraluftsventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvann fra felles varmesentral.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

-Tettesjiktet og sluket har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av tettesjikt og sluk bør påregnes.

-Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsone. Det er ukjent om hvorvidt hullene er tilfredsstillende tettet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak og oppgraderinger.

-Fliser vurdert til å være lagt oppå belegget fra byggeår, løsningen er ikke ihht produsentens anvisninger. Fare for underliggende skader og risiko for fukt i konstruksjon.

-Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

-Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 21 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett/badekar. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis badekaret fjernes.

-Vann og avløpsrør har en usikker gjenværende restlevetid.

-Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 28,3 %, temperatur 24,8 grader C og duggpunkt 5,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Fornyings/oppgradering av våtrommet bør påregnes for å verifisere fukt og lekkasjesikkerhet.

## Kjøkken

Kjøkken med parkett på gulv. Slett malt himling. Malt trepanel på vegger. Kjøkkeninnredning fra eldre ukjent årstall. Profilerte fronter og et overskap med innfelt glas. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Stikkontakt på vegg. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel. Komfyr med keramisk platetopp. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator i overskap.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Ventilasjon - Annet

|                                                                                       |                   |                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Informasjon       | Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Komfyrvakt og lekkasjestopper bør etableres.                                                                                                                    |
|  TG 2 | Vannrør           | Vannrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak og oppgraderinger.                                                   |
|                                                                                       | Overflater vegger | TG2 gjelder: Det registreres oppsprekking over dør til bad. Støvkondens påvist ved spikere til panel på yttervegg. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Eksakt årsak er sammensatt. Oppgraderinger kan vurderes ved behov. |
|                                                                                       | Innredning        | Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.                                                                                                                                            |
|                                                                                       | Avløpsrør         | Avløpsrørene har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales for å vurdere eventuelle behov for tiltak og oppgraderinger.                                                 |

## Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med slette malte flater og struktur/strietapet. Himlingsflater med slette malte flater og nedsenkede kasser med innfelte downlights langs vegger på stue. Profilerte malte innerdører. Garderobeskap på soverom 1 og 3. Friskluftsventiler i vinduer.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

|                                                                                         |                    |                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | Innerdører         | Noe slitasje ved karmen/dørblader.                                                                                                                                              |
|  TG 2 | Overflater vegger  | TG2 gjelder: Vegger på stue mot terrasse viser tegn til støvkondens. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Oppgraderinger kan vurderes ved behov for tiltak.            |
|                                                                                         | Overflater himling | Støvkondens påvist ved stue. Indikerer kuldebru og/eller dårlig isolasjon. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.                                                               |
|                                                                                         | Overflater gulv    | Det registreres stedvis slitasje/skader i parkett ved stue. Gulvet på soverom 3 er ikke lagt etter produsentens leggeanvisninger da skjøter er for nærme hverandre i kortender. |



## Etasjeskiller - 2.etasje

---

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og kjøkken.



TG 2

Skjevhetsmåling

Det er registrert målbare skjevheter ved stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var 14mm.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekraner plassert på ved toalett på bad 2. Stakeluke er ikke lokalisert. Varmtvann fra felles varmesentral. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventiler på badene. Ventilasjonsaggregat plassert utenfor boenhet. Friskluftsventiler i vinduer. Oppvarming med elektrisitet ved panelovner og gulvvarme på badene.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran



TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt fra 2,34 meter takhøyde ved bad 2 og opptil 2,38 meter takhøyde ved stue.

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automat- og skrusikringer er plassert på vegg i felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Kursfortegnelse er ikke oppdatert og stemmer ikke med antall sikringer

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Eldre deler av anlegget mangler dokumentasjon.

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

## Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

## Dører og vinduer

Entrédør med kikkehull. Brannklasse EI30 og lydklasse R"w 35dB. Vinduer og balkongdør med tre-lags glass og karm/rammer av treverk fra 2017. Heve-skyvedør til terrasse med to-lags glass og karm/ramme av treverk fra 2017.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken til nordøstvendt balkong. Rekkverk av malt treverk. Rekkverkshøyde 92cm. Gulvoverflate med betong og heldekkende teppe. Utebelysning. Adkomst til to utvendige uisolerte boder.

|                                                                                       |                                                                     |                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|

## Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sørvestvendt balkong. Rekkverk av blomsterkasser. Rekkverksutforming D:80cm H: 64cm, Gulvoverflate med betong med fliser. Utebelysning. Stikkontakter. Varmelampe. Markise. Adkomst til en utvendig uisolert bod.

|                                                                                       |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2 | Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom | Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. Det registreres bomlyd i flere fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Sjekkliste dokumentasjon

#### Kommentar

|                                                                                                              |                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer | Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.                |
| Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år                                                             | Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.                               |
| For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget              | Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.          |
| Dokumentasjon på el-tilsyn                                                                                   | Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. |
| Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter                                                       | Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.                               |
| Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker                                                                  | Ikke relevant.                                                       |
| Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning                       | Ikke relevant.                                                       |
| Egenerklæringsskjema                                                                                         | Fremlagt, signert og datert 10.6.2024.                               |



## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



*Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                     |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Sandvika Eiendomsmegling AS.                                        | Oppdragsnr.                         | 36240320                                                            |
| Adresse                                                                           | Grindbakken 15                                                      |                                     |                                                                     |
| Postnr.                                                                           | 0764                                                                | Sted                                | Oslo                                                                |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                        |                                                                     |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                  |                                                                     |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2005                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen?   | 19 år                                                               |
|                                                                                   |                                                                     | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | If                                                                  | Polise/avtalensr                    | 2430052                                                             |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Tone Vibeke                                                         | Etternavn                           | Gossner                                                             |
| Selger 2 Fornavn                                                                  | Lars                                                                | Etternavn                           | Doresius                                                            |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Ing. Knut Larsen AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet stoppekraner

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Ja ref rørlegger

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Hovedbad.Utett forbindelse mellom rør fra vask til gulv.

Reparert med silikon og vulk.tape.

Bad 2: Litt vann blir liggende rundt klikkventil i vask.

Svak kalkavleiring fjernes med sterk eddik og stiv børste.

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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



☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar  Zaptec boks

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

☒ Nei ☐ Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer. |
| <input type="checkbox"/>            | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <input type="checkbox"/>            | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



# Nabolagsprofil

Grindbakken 15 - Nabolaget Grindbakken/Ilabakken - vurdert av 116 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                        |        |  |
|------------------------|--------|--|
| Grindbakken            | 2 min  |  |
| Linje 42, 42N, 45, 46X | 0.2 km |  |
| Voksenlia              | 13 min |  |
| Linje 1                | 1 km   |  |
| Lysaker stasjon        | 17 min |  |
| Totalt 10 ulike linjer | 8 km   |  |
| Oslo S                 | 26 min |  |
| Totalt 24 ulike linjer | 15 km  |  |
| Oslo Gardermoen        | 51 min |  |

## Skoler

|                               |        |  |
|-------------------------------|--------|--|
| Grindbakken skole (1-7 kl.)   | 6 min  |  |
| 547 elever, 26 klasser        | 0.5 km |  |
| Bogstad skole (1-7 kl.)       | 25 min |  |
| 373 elever, 20 klasser        | 1.9 km |  |
| Voksen skole (1-7 kl.)        | 6 min  |  |
| 509 elever, 28 klasser        | 2.9 km |  |
| Midtstuen skole (8-10 kl.)    | 10 min |  |
| 517 elever, 25 klasser        | 4.6 km |  |
| Hovseter skole (8-10 kl.)     | 10 min |  |
| 703 elever, 46 klasser        | 4.6 km |  |
| Persbråten videregående skole | 9 min  |  |
| 650 elever, 25 klasser        | 4.4 km |  |
| Ullern videregående skole     | 15 min |  |
| 530 elever, 20 klasser        | 7.2 km |  |

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

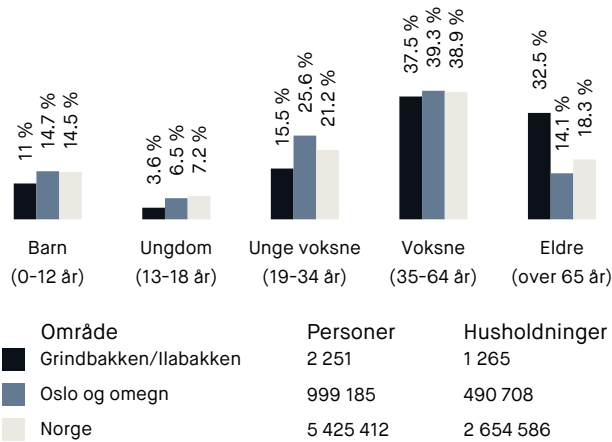
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                |        |  |
|--------------------------------|--------|--|
| Grindbakken barnehage (1-5 år) | 6 min  |  |
| 54 barn                        | 0.4 km |  |
| Liabakken barnehage (0-5 år)   | 15 min |  |
| 46 barn                        | 1.2 km |  |
| Fossekalen barnehage (1-5 år)  | 6 min  |  |
| 27 barn                        | 2.8 km |  |

## Dagligvare

|                         |        |  |
|-------------------------|--------|--|
| Kiwi Bogstad            | 22 min |  |
| PostNord, søndagsåpent  | 1.6 km |  |
| Rema 1000 Arnebråtveien | 5 min  |  |



## Primære transportmidler

- 1. Buss
- 2. Egen bil

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 99/100

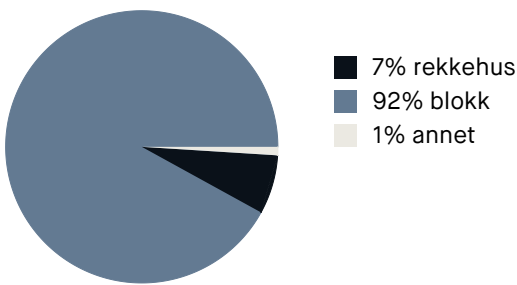
Støynivået  
Lite støynivå 93/100

Trafikk  
Lite trafikk 87/100

## Sport

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| ⚽ Grindbakken skole                  | 4 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill, friidrett | 0.3 km   |
| ⚽ Bogstad camping balløkke           | 23 min 🚶 |
| Ballspill                            | 1.7 km   |
| 🚲 EVO Røa                            | 7 min 🚲  |
| 🚲 Hovseter Velvære                   | 7 min 🚲  |

## Boligmasse



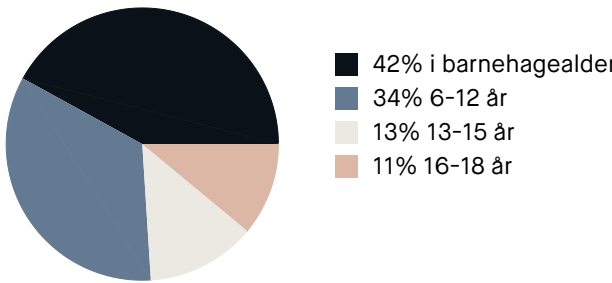
«Nærhet til marka, god kommunikasjon. Hyggelige naboer. Koselig uteareal. Fantastisk utsikt. Stille. Rett og sett trivelig for både enslige og familier»

Sitat fra en lokalkjent

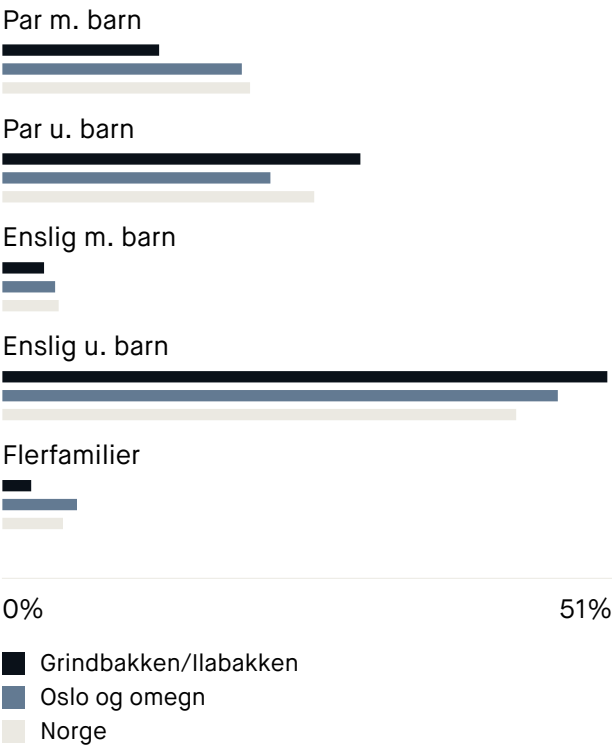
## Varer/Tjenester

|                   |         |
|-------------------|---------|
| 📍 Røa Senter      | 7 min 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Røa | 7 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



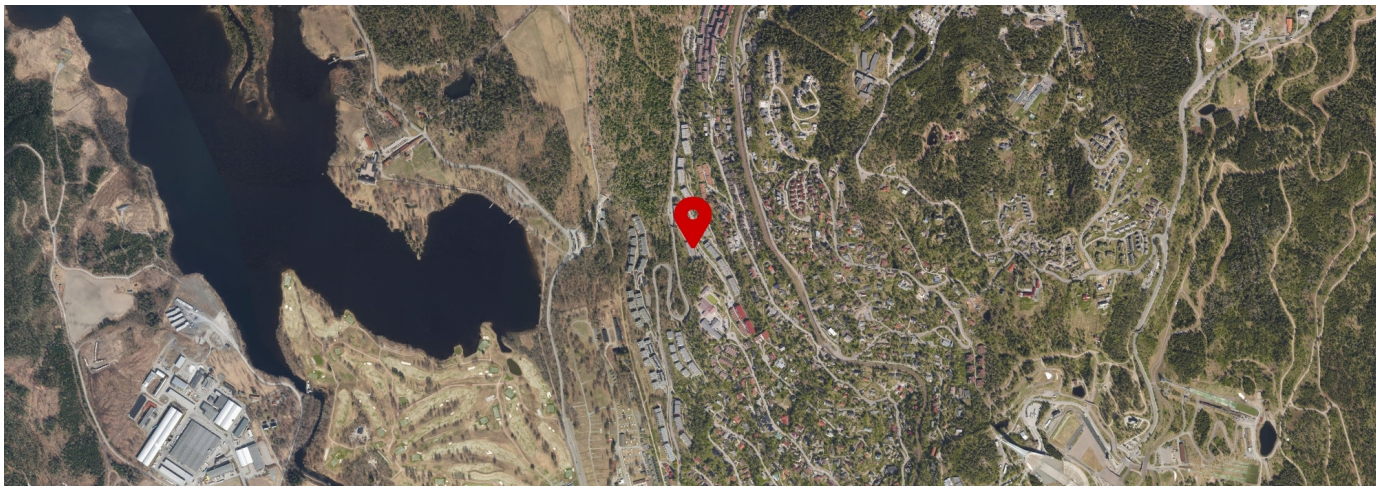
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 15% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |







## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.06.2024.

Boligselskap: 515 Svarttrostskogen Borettslag  
Organisasjonsnr: 950.444.843  
Andelseier: Lars Doresius Tone Vibeke Gossner  
Leieobjektnr: 2004  
Adresse: Grindbakken 15, 0764 OSLO  
Andelsnummer: 28  
Borettsinnskudd: kr 213.200,—  
Hjemmeside: <http://web5.herborvi.no/0515>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 2430052.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader:
- Det fremkommer et tilleggsbeløp for trappevask, kabel-TV/internett, 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:

| Lånenr                 | Type | Restsaldo    | Restløpetid | Term<br>pr. år | Avdr.frihet<br>til og med | Type<br>rente | Rente |
|------------------------|------|--------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * OBBK02-98207566829 A |      | 11.554.847,- | 22 år 8 md. | 12             |                           | Flyt          | 5,85% |
| * OBBK03-98207782203 A |      | 1.997.205,-  | 25 år       | 12             |                           | Flyt          | 5,85% |

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:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.759,- pr. md.

Herav:

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Felleskostnader           | 3.362,- |
| Eiendomsskatt             | 263,-   |
| Trappevask                | 150,-   |
| GET TV                    | 117,-   |
| Kapitalkost. lån 1 OBBK02 | 1.867,- |

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.759,-

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås<br>på ligningskontoret | Innberetnings-<br>pliktige inntekter | Fradragsberettigede<br>kostnader | Annen formue | Gjeld     |
|------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|
|                                          | 418,-                                | 17.114,-                         | 27.828,-     | 328.808,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånennummer          | Restsaldo | Kapital-<br>kostnader |
|----------------------|-----------|-----------------------|
| * OBBK02-98207566829 | 280.881,- | 1.867,-               |
| * OBBK03-98207782203 | 45.363,-  | 282,-                 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 327.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

#### 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.

## **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland tlf.23 16 51 02 ev. pr. e-post: [eirik.egeland@obos.no](mailto:eirik.egeland@obos.no).

## **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](mailto: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 Grindbakken 13, 764 OSLO, e-post: [claus.hedeager.pedersen@gmail.com](mailto:claus.hedeager.pedersen@gmail.com).

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)



**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

|                                         |    |         |
|-----------------------------------------|----|---------|
| Eierskiftegebyr                         | kr | 6.385,– |
| Innmelding i OBOS                       | kr | 500,–   |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 7.981,– |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

## 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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto: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 md. 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,-

### 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](mailto: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 overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres 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.

- 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).

### 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](mailto: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](mailto: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. 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.**

| Type gebyr                                                                                                   | Beløp      | Betales av:                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br>Selger/kjøper(avtalefrihet)<br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes)     | Kr 7.981,- | Selger/kjøper(avtalefrihet)   |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes)                                         | Kr 7.981,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr                                                                                              | Kr 6.385,- | Selger                        |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>Første gangs utlysning (innen et år etter 1.<br>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.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

**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 borettslaget 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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

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.

## Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 19:00, Grindbakken Skole.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede
5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023
6. Godtgjørelser – Honorar til styret
7. Valg av styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité for 1 år
10. Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

**Styret i Svarttrostskogen Borettslag**

Sak 1

## **Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

---

Sak 2

## **Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører**

**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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at generalforsamlingen velger Anda Blay og Eirik Egeland fra OBOS i rollene.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger Anda Blay som møteleder, og Eirik Egeland som protokollfører.

---

Sak 3

## **Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger [Navn Navnesen] som protokollvitne og tellekorps.

---

Sak 4

## Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

---

Sak 5

## Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2023 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2023 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2023, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

### Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap for 2023 - Svartskogen BRL.pdf
2. Svarttrostskogen BRL - Styrets arbeid perioden 2023-2024.pdf
3. Revisjonsberetning 2023 - Svarttrostskogen BRL.pdf

---

Sak 6

## Godtgjørelser – Honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

### Styrets innstilling

Styret forslår ingen endring fra forrige periode



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kr 130 000

---

Sak 7

### Valg av styre

Styremedlem Åse Vassend er ikke på valg.

Kandidat til varamedlem velges i møtet.

#### Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder for:

- Claus Hedeager Pedersen

Styreleder stiller seg tilgjengelig for gjenvalg

Valg av 1 styremedlem for Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for:

- Marius Skjæran

Styremedlemmet stiller seg tilgjengelig for gjenvalg.

Valg av 1 styremedlem for Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for :

- Simon Joneklav

Styremedlemmet stiller seg tilgjengelig for gjenvalg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

---

Sak 8

### 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:

- Åse Vassend

---

Sak 9

**Valg av valgkomité for 1 år**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**

Styret mener at borettslaget bør ha en valgkomité, og anmoder andelseiere å melde seg til generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger NAVN NAVNESEN og NAVN NAVNESEN som valgkomité for 1 år

---

Sak 10

**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:

- Simon Joneklav

**Valg av 1 varadelegert** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert:

- Claus Hedeager Pedersen
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|              |                         |             |
|--------------|-------------------------|-------------|
| Delegert     | Simon Joneklav          | 2023 – 2024 |
| Varadelegert | Claus Hedeager Pedersen | 2023 – 2024 |

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [svarttrostskogen@styrerommet.no](mailto: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 (boret), 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.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke ble budsjettet nok for rentekostnader.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2023 var kr 859 040,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Svarttrostskogen Borettslag.

### Lån

Svarttrostskogen Borettslag har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra 01.01.2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## SAMEIET HOVSETER VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Hovseter Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2022 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

# ÅRSREGNSKAP FOR 2023

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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 | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>743 125</b>   | <b>466 061</b>   | <b>743 125</b>   | <b>859 040</b>   |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | 150 914          | 343 299          | 589 096          | 317 372          |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 14   | 108 842          | 108 842          | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 18   | -131 351         | -165 301         | -34 000          | -277 000         |
| Innsk. øremerk. bankkto              |      | -1 565           | -257             | 0                | 0                |
| Økning egenkapital i fellesanlegg    |      | -10 925          | -9 520           | 0                | 0                |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>115 915</b>   | <b>277 064</b>   | <b>555 096</b>   | <b>40 372</b>    |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>859 040</b>   | <b>743 125</b>   | <b>1 298 221</b> | <b>899 412</b>   |

## SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

|                                   |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 988 133        | 786 209        |
| Kortsiktig gjeld                  | -129 093       | -43 084        |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>859 040</b> | <b>743 125</b> |



**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 716 566           | 505 355           | 627 312           | 1 063 252         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 069 548         | 1 932 026         | 1 955 688         | 2 060 464         |
| Andre inntekter                    | 3    | 15 670            | 15 106            | 75 000            | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>2 801 784</b>  | <b>2 452 487</b>  | <b>2 658 000</b>  | <b>3 123 716</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -36 921           | -28 181           | -29 000           | -18 330           |
| Styrehonorar                       | 5    | -130 000          | -100 000          | -130 000          | -130 000          |
| Avskrivninger                      | 14   | -108 842          | -108 842          | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 250            | -7 875            | -7 000            | -8 700            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -100 780          | -96 720           | -103 000          | -108 600          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -19 345           | -9 211            | -13 000           | -25 000           |
| Kontingenter                       |      | -9 600            | -9 600            | -9 600            | -9 600            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -123 372          | -21 569           | -150 000          | -150 000          |
| Forsikringer                       |      | -163 057          | -152 578          | -162 000          | -183 834          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -466 237          | -363 206          | -427 000          | -488 400          |
| Energi/fyring                      |      | -214 191          | -279 209          | -312 000          | -229 300          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -272 240          | -229 242          | -249 000          | -289 628          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -332 463          | -310 232          | -339 000          | -378 700          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 985 298</b> | <b>-1 716 465</b> | <b>-1 930 600</b> | <b>-2 020 092</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>816 486</b>    | <b>736 022</b>    | <b>727 400</b>    | <b>1 103 624</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>816 486</b>    | <b>736 022</b>    | <b>727 400</b>    | <b>1 103 624</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 19 941            | 5 043             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -685 513          | -397 766          | -138 304          | -786 252          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-665 572</b>   | <b>-392 723</b>   | <b>-138 304</b>   | <b>-786 252</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>150 914</b>    | <b>343 299</b>    | <b>589 096</b>    | <b>317 372</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 150 914           | 343 299           |                   |                   |

**BALANSE**

|                                  | Note   | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |        |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |        |                   |                   |
| Bygninger                        | 13     | 20 944 080        | 20 944 080        |
| Tomt                             |        | 580 719           | 580 719           |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 22     | 125 580           | 114 655           |
| Andre varige driftsmidler        | 14     | 108 842           | 217 684           |
| Miljøbankkonto, øremerket        |        | 73 866            | 51 717            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |        | <b>21 833 087</b> | <b>21 908 855</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |        |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader       |        | 71 513            | 65 456            |
| Andre kortsiktige fordringer     | 15     | 3 795             | 17 979            |
| Driftskonto OBOS-banken          |        | 310 247           | 195 423           |
| Sparekonto OBOS-banken           |        | 602 577           | 507 351           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |        | <b>988 133</b>    | <b>786 209</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |        | <b>22 821 220</b> | <b>22 695 064</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |        |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |        |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 48 * 100    |        | 4 800             | 4 800             |
| Annen egenkapital                | 16, 17 | -635 328          | -786 242          |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |        | <b>-630 528</b>   | <b>-781 442</b>   |
| <b>GJELD</b>                     |        |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |        |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 18     | 13 657 811        | 13 789 162        |
| Borettsinnskudd                  | 19     | 9 592 800         | 9 592 800         |
| Avsetning bomiljøtiltak          | 20     | 72 044            | 51 460            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |        | <b>23 322 655</b> | <b>23 433 422</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |        |                   |                   |
| Leverandørgjeld                  |        | 39 557            | 39 948            |
| Påløpte renter                   |        | 68 350            | 3 136             |
| Påløpte avdrag                   |        | 21 186            | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |        | <b>129 093</b>    | <b>43 084</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |        | <b>22 821 220</b> | <b>22 695 064</b> |
| Pantstillelse                    | 21     | 34 592 800        | 34 592 800        |
| Garantiansvar                    | 22     | 586 907           | 666 052           |

**Oslo, 17.04.2024**  
**Styret i Svarttrostskogen Borettslag**

**Claus Hedeager Pedersen /s/  
Åse Vassend /s/**

**Marius Skjæran /s/  
Simon Joneklav /s/**

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne 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        |
| Kapitalkost. lån 2                    | 112 345          |
| Trappevask                            | 86 400           |
| Eiendomsskatt                         | 84 992           |
| Kabel-TV                              | 67 392           |
| Parkeringsleie                        | 29 400           |
| Avregning                             | 29 372           |
| Kapitalkostnader på IN-lån            | 577 183          |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån   | 26 992           |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2 | 46               |
| Overført til kapitalkostnader         | -716 566         |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>  | <b>2 073 748</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering                            | -4 200           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 069 548</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Nettinnbetalinger          | 4 470         |
| Utleie                     | 11 200        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>15 670</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -18 330        |
| Andre personalkostnader      | -18 591        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-36 921</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, 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 | -19 345        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-19 345</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold bygninger        | -33 309 |
| Drift/vedlikehold VVS              | -11 818 |
| Drift/vedlikehold elektro          | -31 702 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg  | -2 739  |
| Drift/vedlikehold<br>garasjeanlegg | -37 045 |
| Kostnader<br>dugnader              | -6 759  |

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-123 372</b> |
|---------------------------------|-----------------|

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -85 059         |
| Vann- og avløpsavgift         | -212 091        |
| Renovasjonsavgift             | -169 086        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-466 237</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -716            |
| Diverse leiekostnader/leasing    | -3 408          |
| Driftsmateriell                  | -889            |
| Lyspærer og sikringer            | -2 692          |
| Diverse utstyr                   | -4 478          |
| Vaktmestertjeneste<br>r          | -197 745        |
| Renhold ved<br>firmaer           | -97 615         |
| Andre fremmede tjenester         | -10 124         |
| Trykksaker                       | -1 736          |
| Andre kontorkostnader            | -3 587          |
| Telefon, annet                   | -496            |
| Porto                            | -80             |
| Bank- og kortgebyr               | -2 454          |
| Velferds kostnader               | -6 443          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-332 463</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 542         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 16 791        |
| Andre renteinntekter                | 1 608         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>19 941</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -2 226          |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -582 989        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -100 292        |
| Renter på leverandørgjeld                  | -6              |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-685 513</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1994. | 20 944 080        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>      | <b>20 944 080</b> |

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****VARIGE DRIFTSMIDLER****Avfallsanlegg**

|                                |          |                |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Tilgang 2018                   | 761 893  |                |
| Avskrevet tidligere            | -544 209 |                |
| Avskrevet i år                 | -108 842 |                |
|                                |          | 108 842        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |          | <b>108 842</b> |

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-108 842****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                         |              |
|-----------------------------------------|--------------|
| Avregningskonto, IN-lån                 | 3 795        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>3 795</b> |



**NOTE: 16****UDEKKET TAP**

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Udekket tap                     | -1 477 517      |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 3 648 796       |
| Egenkapital fra IN 2023         | 21 186          |
| Reduksjon EK fra IN             | -2 827 793      |
| <b>SUM UDEKKET TAP</b>          | <b>-635 328</b> |

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS lån 3, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019    | -2 000 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 0          |            |
| Nedbetalt i år      | 0          |            |
|                     |            | -2 000 000 |

OBOS Boligkreditt AS lån 2, tidl. OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

|                                      |            |   |
|--------------------------------------|------------|---|
| Opprinnelig, 2003                    | -6 900 000 |   |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 3 962 042  |   |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 110 165    |   |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 2 827 793  |   |
| Nedbetalt i år, IN                   | 0          |   |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2023   |            | 0 |

OBOS Boligkreditt AS lån 1, tidl. OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

|                                      |             |                    |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig, 2017                    | -12 500 000 |                    |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0           |                    |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 0           |                    |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 821 003     |                    |
| Nedbetalt i år, IN                   | 21 186      |                    |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2023   |             | -11 657 811        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>   |             | <b>-13 657 811</b> |

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| <b>Leilighetsnr</b>                | <b>OBOS-Boligkreditt AS</b>                                | <b>Første avdrag<br/>er 30/05-2024</b> |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                    | <b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024</b> |                                        |
| 101, 102, 103, 104, 105, 106       |                                                            | 100                                    |
| 107, 108, 109, 110, 111, 112       |                                                            | 100                                    |
| 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006 |                                                            | 100                                    |
| 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012 |                                                            | 100                                    |
| 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 |                                                            | 100                                    |
| 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 |                                                            | 100                                    |
| 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006 |                                                            | 100                                    |
| 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012 |                                                            | 100                                    |

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Opprinnelig                | -10 659 200       |
| Korrigert innskudd         | 1 066 400         |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-9 592 800</b> |

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak           | -72 044        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-72 044</b> |



**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd            | 9 592 800         |
| Pantelån                   | 13 657 811        |
| Påløpte avdrag             | 21 186            |
| Beregnete IN-forpliktelser | 842 189           |
| <b>TOTALT</b>              | <b>24 113 986</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 20 944 080        |
| Tomt          | 580 719           |
| <b>TOTALT</b> | <b>21 524 799</b> |

**NOTE: 22****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 4,068 % 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 586 907.

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.

## Annen informasjon om borettslaget

### 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](mailto: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](mailto: 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

|             |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>Ny brannsikre dører er montert<br>Gavlvegger er revet og nye er etablert og veggene isolert<br>Ventilasjonsvifter er byttet og de nye er byttet pga av feilmontering<br>Utvidelse av bod-arealet er gjennomført<br>Ny søppelhåndtering er etablert<br>Oppgradering av sikringstavler<br>Maling av fasaden<br>Trappeoppganger ink. trapper samt drenering<br>Rehabilitering av tak<br>Bytte av stoppekraner |
| 2015 - 2015 | Diverse rehabilitering | Utskifting av garasjeporter der gitterportene er blitt skiftet ut til elektriske porter med fjernkontroll.<br>Skiftet ut endevegger på terrassene på vestsiden.<br>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.<br>Skiftet ut deler av gjerdet mot Grindbakken.<br>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.<br>Seks nye inngangsdører til oppgangene er montert.<br>To nye kjellerdører er montert.<br>Alle nye dører har fått nye låssylindere.<br>"Summer" (lyd) er montert på alle inngangsdører.<br>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.<br>Carporter er vasket og malt utvendig og innvendig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|             |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                        | <p>Søppelboder er vasket og malt utvendig og innvendig.</p> <p>Levegger på hovedterrassen er skrappt og malt.</p> <p>Betongsøyler på inngangssiden er skrappt og malt.</p> <p>Murvegger i garasjeanlegget er malt (3 stk).</p> <p>Friområdet nedenfor blokkene er "renset" for busker og kratt for å redusere tilveksten av ny vegetasjon.</p> <p>Det er montert gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei ved Grindbakken 7.</p> <p>Montert port i gjerde/rekkverk ved terrasse mot gangvei Grindbakken 9.</p> <p>Levegger (røde) ved inngangsdører er skrappt og malt.</p> |
| 2009 - 2009 | Diverse rehabilitering | <p>Renovert murpussen like over bakkenivå i garasje/parkeringsanlegget.</p> <p>Reparert/malt opp vannbord og tak på car-porter (skiftet takplater, membran og avløp på car-port nærmest nummer 7).</p> <p>Skiftet ut råtne bord og malt opp det røde treverket på verandaene mot inngangssiden av blokkene.</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2008 - 2008 | Div. rehabilitering    | <p>Inspeksjon av rør og avløp i samtlige leiligheter gjennomført av autorisert rørleggermester.</p> <p>Nye lamper/belysning montert i samtlige oppganger.</p> <p>Nye panelovner montert i samtlige inngangspartier.</p> <p>Optiske røykvarslere skiftet i samtlige leiligheter.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1985 - 2007 | Rehabilitering         | <p>1985</p> <p>Garasjeporter og motorvarmere montert.</p> <p>1986</p> <p>Svingbom montert mot nærsenteret, montert bankestativ mellom blokkene og sykkelstativ i kjellerinngangene. Alle leiligheter tilknyttet dørtelefon.</p> <p>1987</p> <p>Nye utelykter ved gangveien</p> <p>Egenhendig beising av alle treflater i brunt og lysegult.</p> <p>1988</p>                                                                                                                                                                                                                 |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>Rekkverk satt opp langs stikkveier. Lys installert i carport og søppelrom.</p> <p>1989<br/>Søppelrom reparert og murt fundament.</p> <p>1990<br/>Røykvarsler og brannslukkere montert i samtlige leiligheter.</p> <p>1991<br/>3 garasjefelt for borettslagets utstyr innbygget.</p> <p>1992<br/>Kjøpt tilleggstomt, ca 110 kvm til garasjenedkjørsel.</p> <p>1993<br/>Kjøpt lekeapparater, beiset vinduer.</p> <p>1994<br/>Beiset håndrekker.<br/>Varmekabler lagt i gangveien.</p> <p>1995<br/>Lagt plen og beplantning. Montert gjerde mellom carportene.</p> <p>1996<br/>Maling søppelrom, carporter og blokkenes lyse flater. Hver oppgang fikk nye utelamper.</p> <p>1997<br/>Fuktighetsføler for varmekabler.<br/>Tilstandsvurdering betong, hekkplanter.</p> <p>1998<br/>Rehabilitering av betong i garasjeanlegget og utsatt mur. Skifte av stengeventiler.</p> <p>1999<br/>Rehabilitering av to terrassedekker.</p> <p>2000<br/>Oppgradering av kabel-tv anlegg.</p> <p>2001</p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>Skiftet sirkulasjonsledning for varmtvann.</p> <p>2002<br/>Rehabilitering av tak, betong og treverk. Røykvarslere og brannslanger montert i samtlige leiligheter</p> <p>2003<br/>Skiftet varmtvannsberedere. Gjennomført kanalrens. Utarbeidet vedlikeholdsplan.</p> <p>2004<br/>Malt alle oppganger</p> <p>2005<br/>Malt alle entredører. Lagt ny plen rundt lekeplass, og en ny høyde med stokker rundt sandkassen.</p> <p>2006<br/>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.</p> <p>2007<br/>Radonmåling utført, ingen spor av radongass påvises. Skiftet sand i barnas sandkasse. Montert ny utelampe utenfor no. 17, samme type som ved no. 7.</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# VEDLEGG

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

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 5 143 020         | 5 130 536         | 5 143 000         | 4 499 000         |
| Avgiftspliktige inntekter          |      | 217 299           | 95 100            | 160 000           | 160 000           |
| Innbetalinger                      |      | 0                 | 19 130            | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 96 091            | 86 516            | 0                 | 50 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>5 456 410</b>  | <b>5 331 282</b>  | <b>5 303 000</b>  | <b>4 709 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -2 464 261        | -3 314 236        | -3 604 000        | -3 119 000        |
| Styrehonorar                       | 5    | -220 000          | -220 000          | -220 000          | -220 000          |
| Avskrivninger                      | 12   | -91 561           | -111 728          | -130 000          | -130 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -51 388           | -52 233           | -37 000           | -40 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -114 455          | -111 665          | -115 000          | -120 200          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -142 013          | -29 757           | -25 000           | -55 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -38 477           | -39 702           | -35 000           | -150 000          |
| Forsikringer                       |      | -105 686          | -89 478           | -102 000          | -90 000           |
| Energi/fyring                      |      | -63 678           | -77 745           | -75 000           | -80 000           |
| Andre driftskostnader              | 9    | -1 951 851        | -1 085 449        | -1 053 700        | -1 109 000        |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-5 243 369</b> | <b>-5 131 992</b> | <b>-5 396 700</b> | <b>-5 113 200</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>213 041</b>    | <b>199 290</b>    | <b>-93 700</b>    | <b>-404 200</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 35 943            | 17 704            | 10 000            | 10 000            |
| Finanskostnader                    | 11   | -4                | -282              | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>35 939</b>     | <b>17 422</b>     | <b>10 000</b>     | <b>10 000</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>248 980</b>    | <b>216 712</b>    | <b>-83 700</b>    | <b>-394 200</b>   |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 248 980           | 216 712           |                   |                   |

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

**BALANSE**

|                                 | Note | 2022             | 2021             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                  |                  |
| Andre varige driftsmidler       | 12   | 201 451          | 229 622          |
| Langsiktige fordringer          |      | 66 762           | 66 762           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>268 213</b>   | <b>296 384</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader    |      | 1 016            | 0                |
| Kundefordringer                 |      | 70               | 35               |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 4 598            | 0                |
| Andre kortsiktige fordringer    | 13   | 3 678            | 25 277           |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 279 625          | 776 779          |
| Driftskonto OBOS-banken II      |      | 6 989            | 10 200           |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken   |      | 111 773          | 104 158          |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 2 772 848        | 2 066 141        |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>3 180 596</b> | <b>2 982 589</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>3 448 809</b> | <b>3 278 973</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital            |      | 2 861 901        | 2 612 921        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>2 861 901</b> | <b>2 612 921</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 114 730          | 83 923           |
| Skyldige offentlige avgifter    | 14   | 224 016          | 278 817          |
| Annen kortsiktig gjeld          | 15   | 248 161          | 303 312          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>586 907</b>   | <b>666 052</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>3 448 809</b> | <b>3 278 973</b> |
| Pantstillelse                   |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                   |      | 0                | 0                |



**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****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Vaktmester                            | 5 535 552        |
| <b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>5 535 552</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Vaktmester                            | -392 532         |
| <b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>5 143 020</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Fakturerings av tjenester u/mva (sameiere) | 96 091        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>                 | <b>96 091</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                                | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte     | -2 015 243        | -2 021 230        |
| Overtid                        | -216 377          | -198 329          |
| Påløpte feriepenger            | -248 161          | -303 312          |
| Fri bil, tlf etc.              | -19 794           | -12 951           |
| Bompenger                      |                   | -593              |
| Naturalytelser speilkonto      | 19 794            | 12 951            |
| Arbeidsgiveravgift             | -321 559          | -432 749          |
| Pensjonskostnader              | -423 675          | -320 907          |
| AFP-pensjon                    | -42 297           | -38 756           |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -1 620            | -1 239            |
| Yrkesskadeforsikring           | -9 196            | -8 001            |
| Personalforsikring             | -21 241           | -25 258           |
| Refusjon sykepenger            | 880 160           | 71 392            |
| Kantinekostnader               | -20 817           | -18 037           |
| Personalopplæring, kurs        | -2 340            | -2 340            |
| Bedriftshelsetjeneste          | -3 320            | -3 255            |
| Arbeidsklær                    | -18 574           | -18 122           |
| Andre personalkostnader        |                   | 6 500             |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>   | <b>-2 464 261</b> | <b>-3 314 236</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 4,25 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 2021/2022, og er på kr 220 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 51 388.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand, Advokatfirmaet Storeng, Beck Due Lund AS | -110 344        |
| Juridisk bistand, Advokatene i OBOS                        | -2 250          |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS             | -29 419         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                                | <b>-142 013</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -26 238        |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -12 239        |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-38 477</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Lokalleie                        | -427 020          |
| Container                        | -631              |
| Diverse leiekostnader/leasing    | -286 412          |
| Verktøy og redskaper             | -12 820           |
| Driftsmateriell                  | -53 750           |
| Lyspærer og sikringer            | -81               |
| Andre fremmede tjenester         | -844 299          |
| Kontor- og datarekvisita         | -6 606            |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -10 600           |
| Andre kontorkostnader            | -31 441           |
| Telefon, annet                   | -12 892           |
| Drivstoff biler, maskiner osv.   | -76 369           |
| Vedlikehold biler/maskiner osv.  | -178 054          |
| Reisekostnader                   | -3 985            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 273            |
| Velferdskostnader                | -4 618            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-1 951 851</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 724           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 21 721        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 175         |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 12 323        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>35 943</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Renter på leverandørgjeld  | -4        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-4</b> |

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Feiemaskin nr. 2    |          |
| Tilgang 2004        | 52 000   |
| Avskrevet tidligere | -51 999  |
|                     | 1        |
| Feiemaskin nr. 4    |          |
| Kostpris            | 18 125   |
| Tilgang 2007        | 89 375   |
| Avskrevet tidligere | -107 499 |
|                     | 1        |
| Gressklipper nr. 1  |          |
| Tilgang 2022        | 43 400   |
| Avskrevet i år      | -14 467  |
|                     | 28 933   |
| 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 i år                 | -5 110   | 10 221         |
| Tilhenger                      |          |                |
| Tilgang 2022                   | 19 990   |                |
| Avskrevet i år                 | -555     | 19 435         |
| Varebil nr. 2                  |          |                |
| Tilgang 2017                   | 201 500  |                |
| Avskrevet tidligere            | -201 499 | 1              |
| Wille redskapsbærer            |          |                |
| Tilgang 2017                   | 500 000  |                |
| Avskrevet tidligere            | -285 714 |                |
| Avskrevet i år                 | -71 429  | 142 857        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |          | <b>201 451</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |          | <b>-91 561</b> |

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte | 3 678        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>        | <b>3 678</b> |

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Forskuddstrekk                          | -111 773        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -57 918         |
| Skyldig mva.                            | -54 325         |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-224 016</b> |

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Feriepenger                       | -248 161        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-248 161</b> |



## **Styrets arbeid perioden 2023/2024**

- Dialog og søknader til Oslo kommune BYM om felling av trær
- Håndtering av forsikringssaker med OBOS forsikring og IF
- Befaring om mulighetene for ny legeplass og uterom
- Service på elektriske porter i garasjen
- Vask av garasjeanlegget
- Styret har hatt styremøter samt budsjett- og regnskapsmøte
- Arrangert og gjennomført to dugnader
- Arrangerte og gjennomført sommerfest
- Arrangert og gjennomført julegrantenning
- Gjennomgang og utbedring av sensorer og lys ute
- Utskiftning av komponenter i det sentral el-skap
- Gjennomgang av elektriske anlegg, underlagt offentlig kontroll og tilsyn
- Planlagt befaring og utarbeidelse av vedlikeholdelsesplan

**-Styret**



Til generalforsamlingen i Svarttrostskogen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Svarttrostskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 rettviseende 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, 18. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 515 Selskapsnavn: Svarttrostskogen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Svarttrostskogen Borettslag

Organisasjonsnummer: 950444843

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 19:00, Grindbakken Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Innkallingen er sendt til andelseierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ Vedtatt.

## 2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen velger Anda Blay og Eirik Egeland fra OBOS i rollene.

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Anda Blay som møteleder, og Eirik Egeland som protokollfører.

✓ Vedtatt.

## 3. Konstituering – Valg av protokollvitne og tellekorps

Loven sier at minst 1 andelseier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Generalforsamlingen må derfor velge minst 1 andelseier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet ved behov.

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger Tone Gengenbach som protokollvitne og tellekorps.

✓ Vedtatt.

## 4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Generalforsamlingen bør godkjenne deltagere med stemmerett i Generalforsamlingen. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt.

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner innregistrering av eierne ved innlevering av registreringsblankett eller fullmakt, som tilstrekkelig bevis for at eier er deltager i Generalforsamlingen med stemmerett.

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og Årsregnskap for 2023

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2023 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at Årsregnskapet for 2023 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner Årsregnskap for 2023, og årsresultatet overføres til egenkapital. Styrets Årsrapport tas til etterretning.

✓ Vedtatt.

## 6. Godtgjørelser – Honorar til styret

Godtgjørelser fastsettes av Generalforsamlingen, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling og tar utgangspunkt i budsjett for inneværende år.

### Styrets innstilling

Styret forslår ingen endring fra forrige periode

### Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 på kr 130 000

✓ Vedtatt. Enstemning godkjent

## 7. Valg av styre

Styremedlem Åse Vassend er ikke på valg.

Kandidat til varamedlem velges i møtet.

### Styreleder for (2 år)

Følgende ble valgt:

Claus Hedeager Pedersen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Claus Hedeager Pedersen

### Styremedlem for (2 år)

Følgende ble valgt:

Marius Skjæran

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Marius Skjæran

#### Styremedlem for (1 år)

Følgende ble valgt:

Simon Joneklav

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Simon Joneklav

#### Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Velges på et senere tidspunkt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

### 8. 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

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Claus Hedeager Pedersen

#### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Åse Vassend

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Åse Vassend

### 9. Valg av valgkomité for 1 år

#### Styrets innstilling

Styret mener at borettslaget bør ha en valgkomité, og anmoder andelseiere å melde seg til generalforsamlingen.

#### Forslag til vedtak:



Ikke vedtatt. Ingen på generalforsamlingen meldte seg til valgkomitéen. Kandidater velges på et senere tidspunkt



## 10. Valg av delegater til årsmøte i Hovseter Vaktmestersentral

### Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Simon Joneklav

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Simon Joneklav

### Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:

Claus Hedeager Pedersen

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Claus Hedeager Pedersen

### Signert av:

#### **Møteleder**

Anda Blay /s/

#### **Protokollvitne**

Tone Gengenbach /s/

# Husordensregler for Svarttrostskogen Borettslag.

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

## INNLEDNING

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

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

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

Beboere henstilles om å følge de veiledninger og instruksjoner 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 terrasse/veranda alene.

Renner og drenerør 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 henges i felles trapperom eller ved inngangsdører.

Det skal ikke henges 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 garasjeplass.

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 borettslagets 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 og 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**

Borettslaget 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 én 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 én 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) Nekte 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 én 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 én 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 karmen.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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 unødige ulemper 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 andelseiere. 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 følger 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 én 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 besluttet 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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.



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Andreas Bock  
GRINDBAKKEN 15

Dato: 03.06.2024

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86492439  
7853669

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2170

Vi viser til bestilling av 20240601 for GRINDBAKKEN 15.

### 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 m<sup>2</sup>**

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



### Plan- og bygningsetaten

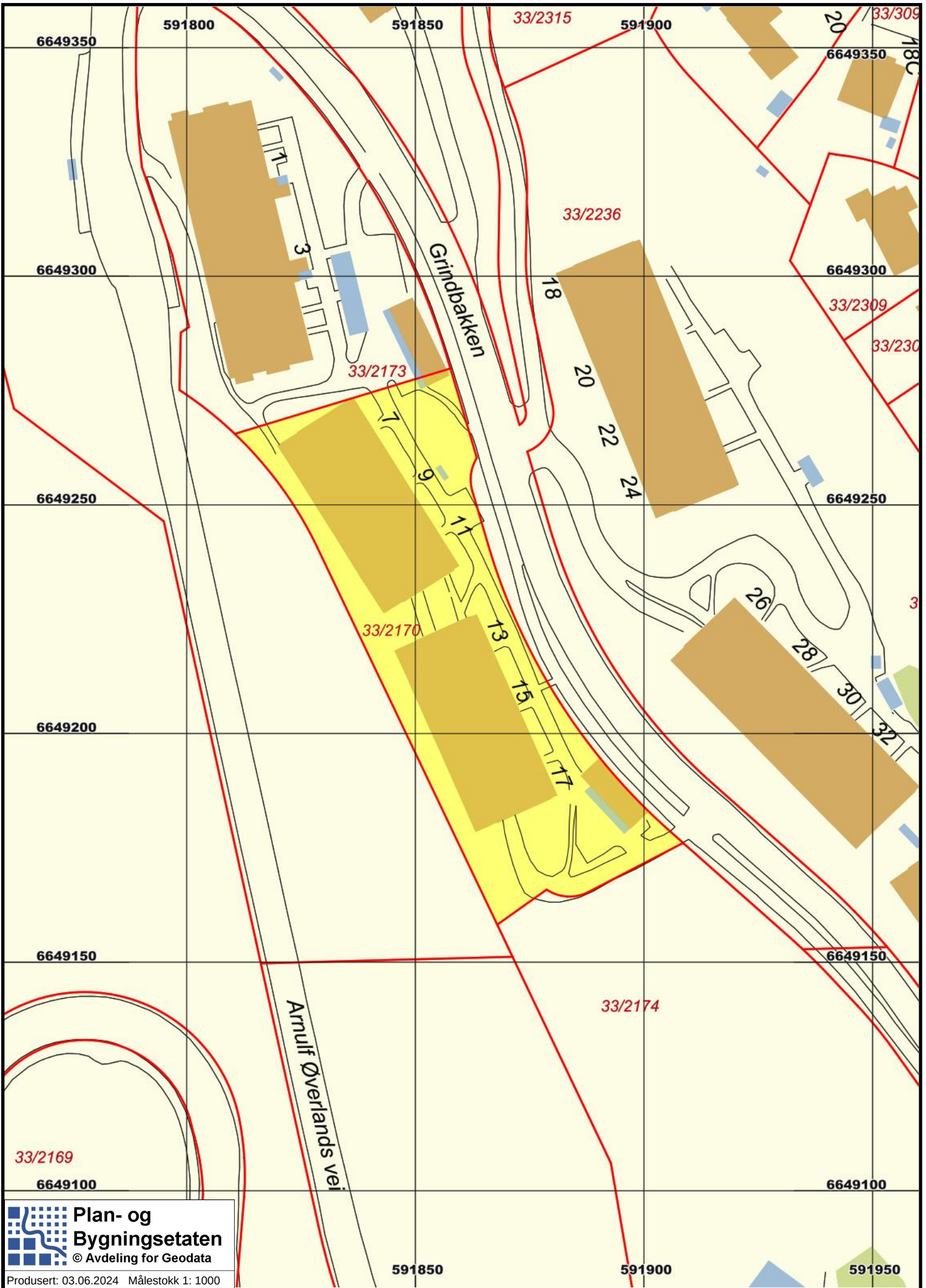
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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

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









Plan- og  
bygningsetaten



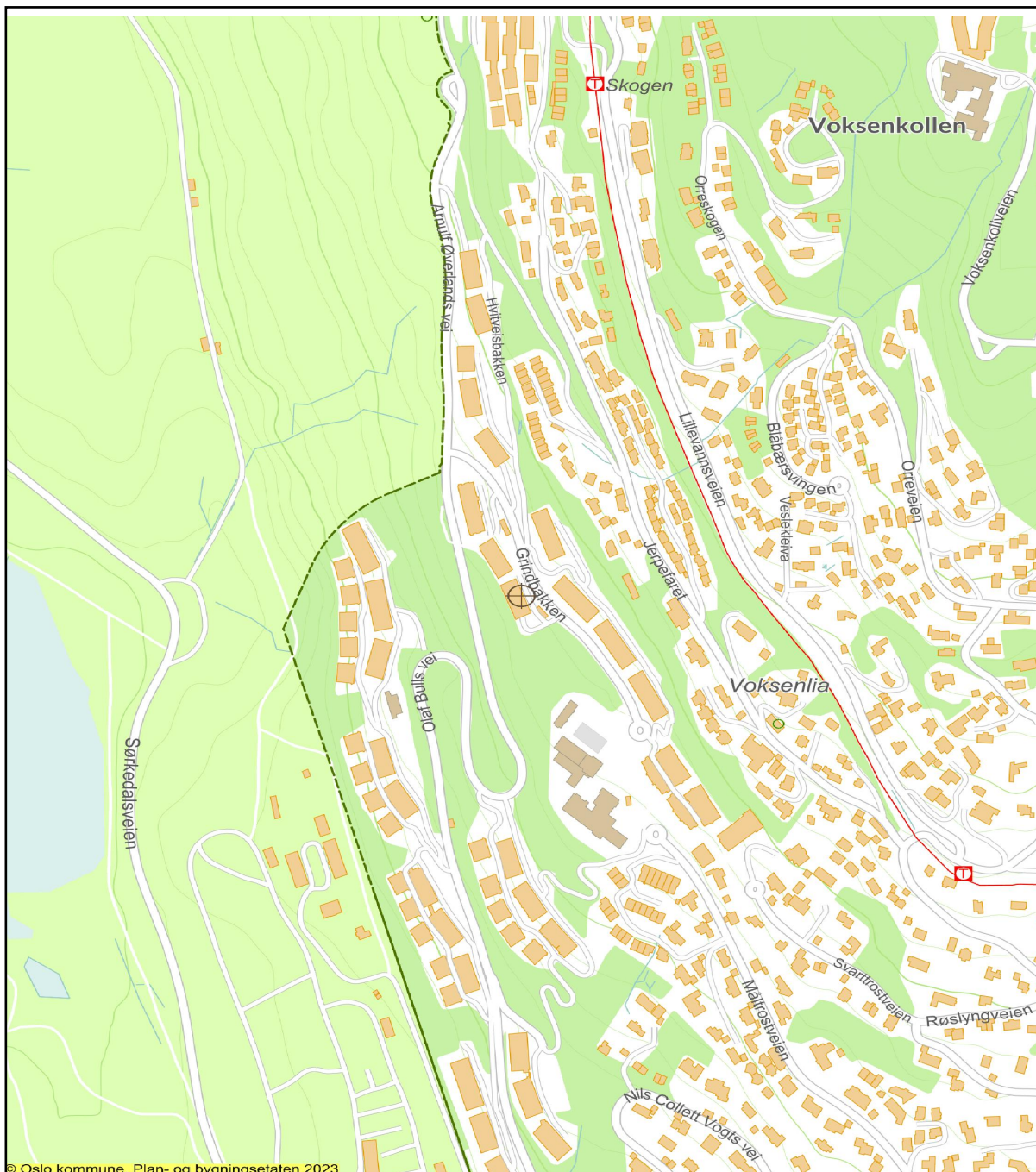
# Oversiktskart

Adr.: Grindbakken 15

Gnr bnr : 33 / 2170

Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): GRINDBAKKEN



© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2023

Dato: 03.06.2024

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

— T-bane

- - - Markagrense

— Vei

■ Bolig

■ Andre bygg

■ Off. friområde

⊕ Adresse/eiendom



Skatteetaten

Dato  
05.06.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 950 444 843      Andelsnr 28

### Eiendommens adresse:

Grindbakken 15, 0764 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2022:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 1 813 201 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 890 164 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000





## Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk: **Raskt, enkelt og komplett**

Vi fyller automatisk inn alle eiendomsopplysninger og planer, og gir deg relevante spørsmål for søknaden din.

### Du får

- raskere fordeling av søknaden din til saksbehandler
- nyttig veiledning gjennom relevante spørsmål
- lettere komplette søknader

### Hva inneholder den digitale byggesøknaden?

I den digitale byggesøknaden kan du søke om

- oppføring av småhus
- oppføring av større bygg
- endring av eksisterende bygg
  - påbygg
  - tilbygg
  - fasadeendring
  - bruksendring
  - balkong
  - loft

I den digitale rammesøknaden er alle spørsmålene tilpasset eiendommen du skal bygge på. Du fyller inn relevante opplysninger om byggeprosjektet, laster opp tegninger og kart som beskriver prosjektet, og lager gjennomføringsplan med ansvarsretter. Du kan lagre underveis og redigere søknaden før du sender den inn.

Alle som har fått en rammetillatelse, kan bruke den digitale byggesøknaden for å søke om igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Bruk de digitale søknadstjenestene for byggesaker du allerede er i gang med.

Søk digitalt på [oslo.kommune.no/byggesak](https://oslo.kommune.no/byggesak)

### Vi tilbyr bedriftsbesøk

- Ønsker du en demonstrasjon av den digitale byggesøknaden?
- Har du lyst å teste de nye søknadstjenestene våre?
- Ta kontakt på e-post [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



[www.oslo.kommune.no/pbe](https://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](https://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823  
MVA



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19 " OSLO 5 \* 09 30 40

OV/L0

KOPI

Oslo, den

2. november 1984

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 33/bnr. 2170 bl. 1, Vei 3054 nr. 13-15-17, Oslo

Arbeidets art

Nybygg

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

Journalnr.

82/1971

Avsluttende synsforretning

23.10.84

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

Olav Vevle

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



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

SELVAAG PROSJEKT AS  
Postboks 33 Øvre Ullern  
0311 OSLO

Deres ref.: Andreas Gjerde  
Nielsen

Vår ref.: 201704032-14  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: May Holm

Dato: 21.02.2018

Arkivkode: 531

|               |                                |             |                                            |
|---------------|--------------------------------|-------------|--------------------------------------------|
| Byggeplass:   | GRINDBAKKEN 7 - 17             | Eiendom:    | 33/2170/0/0                                |
| Tiltakshaver: | SVARTTROSTSKOGEN<br>BORETTSLAG | Adresse:    | Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129<br>OSLO |
| Søker:        | SELVAAG PROSJEKT AS            | Adresse:    | Postboks 33 Øvre Ullern, 0311<br>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



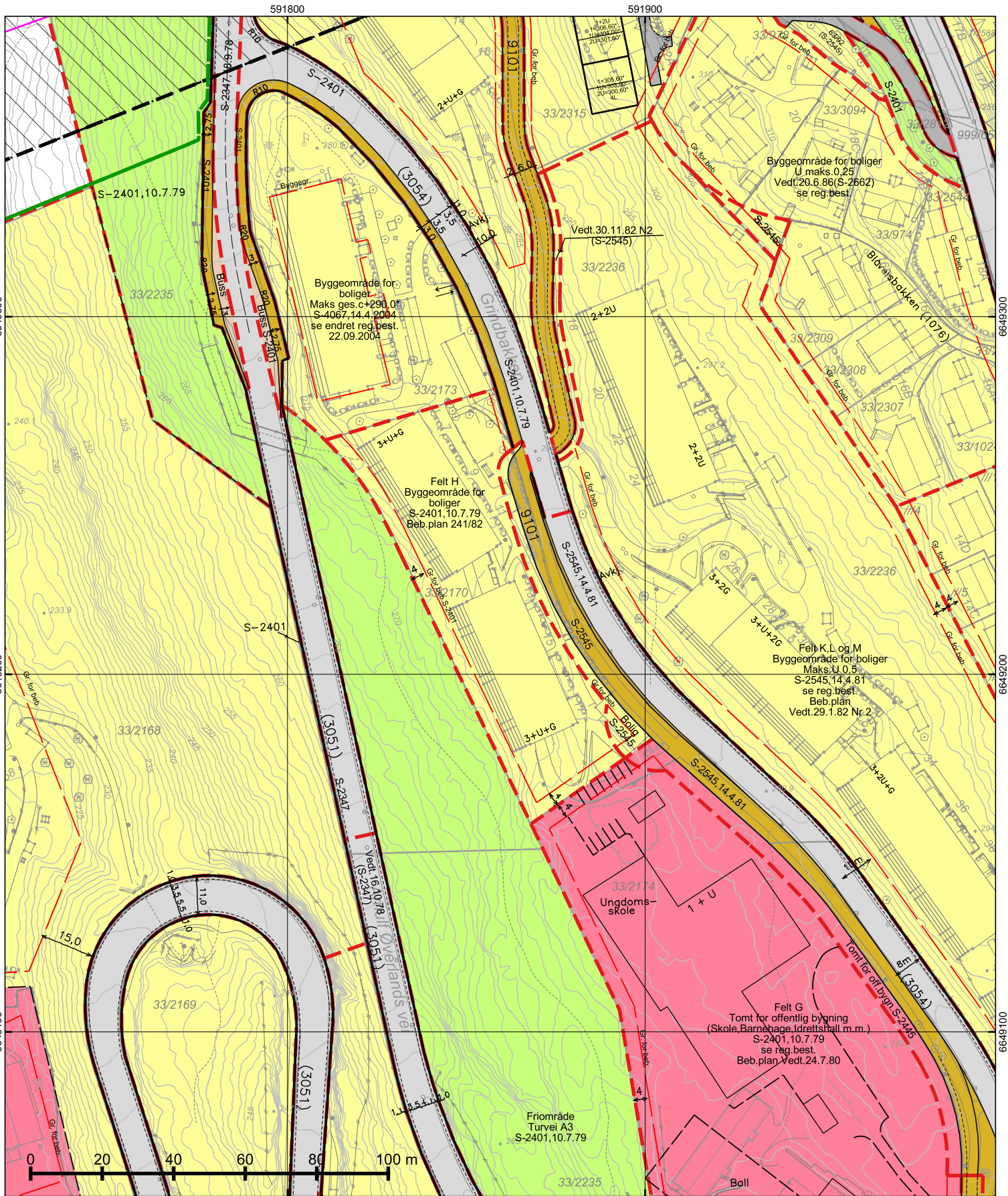


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><b>Oslo</b></div> <div>Dato: 03.06.2024<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</div> | <b>Reguleringskart</b>            |                                        | <div>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</div> <div>Se tegnforklaring på eget ark</div> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PlottID/Best.nr: 231639/ 86492439 | Deres ref.: 18732/<br>WM264_15_3002182 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Adresse: GRINDBAKKEN 15           | Kommentar:                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Gnr/Bnr: 33/2170                  |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



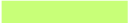
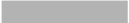
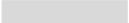
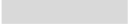
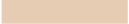


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Oslo</b><br>Dato: 03.06.2024<br>Bruker: FME<br>Målestokk 1:1000<br>Ekvidistanse 1m<br>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br>Høydereferanser<br>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br>- Bakgrunnskart: NN2000<br>Originalformat: A3 | <b>Reguleringskart</b><br>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1<br>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17<br>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.<br>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.<br><br>Se tegnforklaring på eget ark |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PlottID/Best.nr: 231639/ 86492439                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Deres ref.: 18732/ WM264_15_3002182                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Adresse: GRINDBAKKEN 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kommentar:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Gnr/Bnr: 33/2170                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                  |                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | 41 - Turvei/skiløype                  |
|  | 70 - Felles avkjørsel                 |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg            |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg         |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn    |
|  | 312 - Fortau                          |
|  | 313 - Skulder/bankett                 |
|  | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi  |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei       |

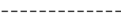
 2141 - Vannforsyningsnett

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Markagrense

 Inn-/utkjøring

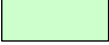
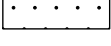
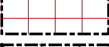
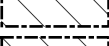
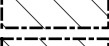
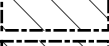
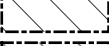
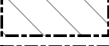
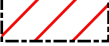








## Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                     |                                            |                                                                                     |                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|    | Farled                                     |    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Fjernveg                                   |    | Bane, eksisterende                                        |
|    | Markagrense                                |    | Havn, eksisterende                                        |
|    | Plangrense                                 |    | Havn, fremtidig                                           |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Sporveg, eksisterende                      |    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Sporveg, fremtidig                         |    | Forsvaret                                                 |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|    | Jernbane (tunnel), eksisterende            |    | LNF-areal, fremtidig                                      |
|    | Jernbane, eksisterende                     |    | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|    | Turvei                                     |    | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|    | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |    | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|    | T-banestasjon (ikke juridisk)              |    | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|   | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |   | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |  | Farled                                                    |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |  | Naturområde                                               |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |  | Friluftsområde                                            |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Bestemmelsesgrense                         |  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | Aktivitetssone marka                       |  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|                                                                                     |                                            |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|                                                                                     |                                            |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|                                                                                     |                                            |  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|                                                                                     |                                            |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|                                                                                     |                                            |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|                                                                                     |                                            |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|                                                                                     |                                            |  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|                                                                                     |                                            |  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|                                                                                     |                                            |  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|                                                                                     |                                            |  | H320_1 - Stormflo                                         |
|                                                                                     |                                            |  | H320_2 - Elveflom                                         |
|                                                                                     |                                            |  | H390 - Deponi                                             |

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i [Bestillingstjenesten \(www.byggesak.com\)](http://www.byggesak.com).**

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

### Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

## Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



## V240780

Byplansjefens vedtak om godkjenning av bebyggelsesplan for felt G Tomt for offentlig bygning - skole, barnehage, idrettshall m.m., Holmenkollen felt III.

V240780 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [198003025](#)

**Vedtaksdato:** 24.07.1980

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





## 24182

Klage over byplansjefens vedtak av 17.6.82 om å gi dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan ved godkjenning av bebyggelsesplan for felt H, Voksen skog.

24182 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 30.09.1982

**Vedtatt av:** Bygningsrådet

**Vedtaksdokumenter:** [198203123](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Klagen påanket. Klagen ikke tatt til følge.

**Knytning(er) mot andre planer:** S-2401

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



## S-2545

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 33/988 m. fl., Jerpefaret og Ruuds areal (del av Holmenkollutbyggingen) som reguleres til område for boliger, område for off.bygning, trafikk område, friområde og fellesareal.

**Vedtaksdato:** 14.04.1981

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [198101665](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V220681, 6392, 17383, V090284, 24082, V301182N2, V290182N2, 23982

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLANEN FOR GNR. 33, BNR. 988 M. FL., JERPEFARET OG RUUDS AREAL (DEL AV HOLMENKOLLUTBYGGINGEN), OSLO KOMMUNE

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

§ 2. Området er regulert til:

- Byggeområde for boliger
- Tomt for offentlig bygning - barnehage
- Trafikkområde - kjørevei, annet trafikkareal, gangvei
- Friområde - turvei, sti
- Fellesareal - gangvei, avkjørsel

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

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes for godkjennelse plan i mål 1:500 for den ubebygde del av tomten, jfr. § 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Eksisterende terreng og vegetasjon må i størst mulig grad bevares.

§ 5. Området Jerpefaret kan bebygges med terrasseblokker, terrassehus og rekkehus. Terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer og maks gesimshøyde = 12 m i forkant. Rekkehus i inntil 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal være maks 0,5.

Tomt for barnehage kan bebygges med maks 500 m<sup>2</sup> brutto. Barnehagetomtens avgrensning kan justeres i bebyggelsesplanen.

Området Ruuds areal kan bebygges med terrasseblokker, terrassehus og rekkehus. Terrassert bebyggelse i inntil 3 etasjer maks gesimshøyde = 12 m i forkant. Rekkehus i inntil 2 etasjer.

Utnyttelsesgraden skal være mellom 0,3 - 0,5.

Eiendommer langs veien Jerpefaret som inngår i planen kan bebygges med terrassert bebyggelse/rekkehus. Byggehøyder og u-grad som for området Jerpefaret og Ruuds areal.

§ 6. Biloppstillingsplasser skal være:

For rekkehus

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

For leiligheter

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

Egenparkering og besøksparkering skal anordnes i eller under bebyggelsen. Reserveplassene skal vises i tilknytning til trafikkarealene på bebyggelsesplanene, men skal ikke opparbeides.

For barnehagen skal vises 0,4 bilplasser pr ansatt på egen tomt eller annet sted angitt i bebyggelsesplanen.

§ 7. Leilighetsfordelingen skal være:

|     |                    |
|-----|--------------------|
| 15% | 2-roms leiligheter |
| 25% | 3-roms leiligheter |
| 50% | 4-roms leiligheter |
| 10% | 5-roms leiligheter |

For området Ruuds areal kan annen leilighetsfordeling godkjennes.

§ 8. Gangveiene innenfor reguleringsområdet er felles for hele området. Bygningsrådet kan godkjenne nødvendige justeringer av gangveisystemet i forbindelse med behandling av bebyggelsesplanene. Mulighetene for justeringer gjelder også for friområde/sti.

- § 9. Bebyggelse nord for eiendommen gnr 33 bnr 973, Jerpefaret 20 langs turvei A 11, kan gis atkomst via gangveien i turveien fra veien Jerpefaret.  
Bebyggelse på eiendommen gnr 33 bnr 1261, Jerpefaret 6 skal ha atkomstrett over friområde/sti fra veien Jerpefaret.
- § 10. På offentlig og privat gangvei kan det bare tillates strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøyer, søppelbiler o.l.).
- § 11. Barneparkplasser skal innpasses i bebyggelsesplanene med tomtegrense og grense for bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.





Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

#### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

#### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

#### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).



#### Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823  
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjør.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

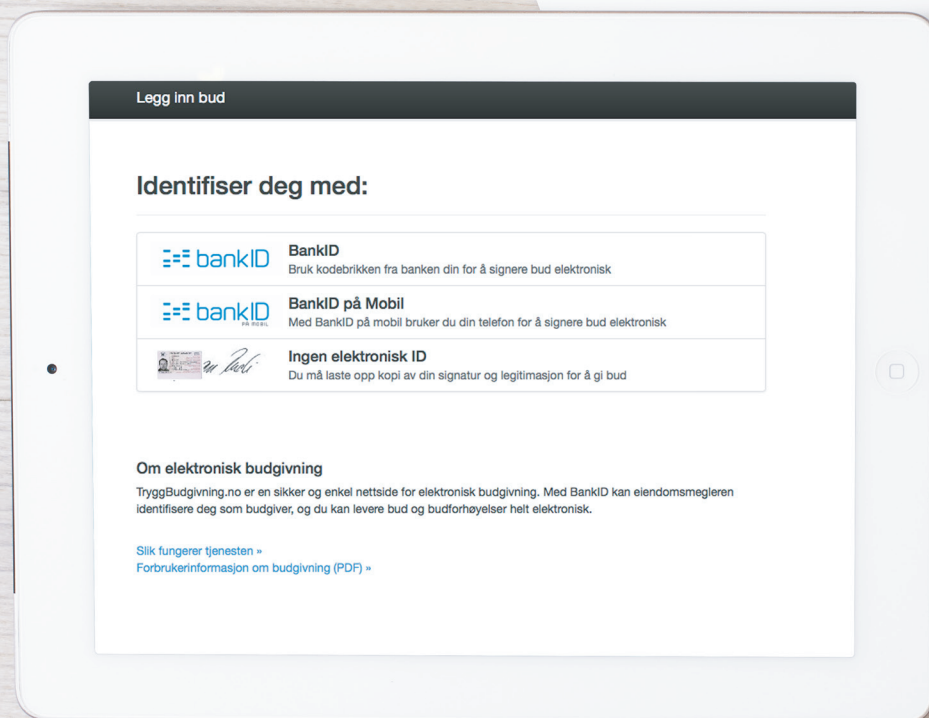
### **Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo**

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene viktig *ferskvannslokalitet*, *dammer*, *kalkrike strandberg*, *naturbeitemark*, *hagemark*, *intakt lavlandsmyr*, *kalkskog*, *gammelskog*, *rik edelløvsog*, *gråor-heggeskog*, *rikere sumpskog*, *store gamle trær* og *viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

tryggbudgivning.no



#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272992/hilytgbcz>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPE** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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.



# KORT OM OSS



**Andreas Bock**

EIENDOMSMEGLER

46 54 55 57

[abo@eie.no](mailto:abo@eie.no)

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





# Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

[eiemeglerbooking.no](https://eiemeglerbooking.no)





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)





EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](https://eie.no)