

ROMSÅS-SVARTTJERN

Odvar Solbergs vei 206



Velkommen til  
din nye bolig





Velkommen til Odvar Solbergsvei 206-  
Presentert av Daria Dymarska og Rikke  
Egeland v/ EMERA



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 600 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

89/107 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

19 056,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

78754.1 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

4 556 201,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

9 359,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 937 145,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

33 588,-

BYGGEÅR

1974

# Din megler



## Daria Zuzanna Dymarska

Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no

+47 463 64 086


Leter du etter en megler som er engasjert, tilgjengelig og resultatorientert? Da er Daria et naturlig valg.

Hennes mål er klart: Kunden skal føle seg godt ivaretatt og oppnå best mulig pris for boligen. Hun er realistisk, fleksibel og overlater ingenting til tilfeldighetene.

God kundedialog og personlig rådgivning står sentralt i hennes arbeid. Med 8 års erfaring innen salg vet hun hva som kreves for å skape tillit og sikre gode resultater.

Valg av megler er avgjørende for boligsalget – ta gjerne kontakt med Daria for en uforpliktende prat om hvordan hun kan skape verdi og sørge for at din bolig skiller seg ut i markedet.





## Moderne og oppgradert 4-roms | Bad og vaskerom fra 2024 | Innglasset balkong på 12 m<sup>2</sup> | Garasje med lader | Heis

Er dere på jakt etter et hjem hvor de dyreste oppgraderingene allerede er tatt, og hvor hele familien får plass til å utfolde seg? Da har jeg gleden av å presentere denne store og svært praktiske 4-roms leiligheten på Romsås!

Her får dere en bolig med en fantastisk planløsning og moderne våtrom som ble totalrenovert i 2024. Leiligheten kombinerer sosiale soner med en skjermet soveromsfløy.

- Separat Vaskerom og Baderom (2024)
- Stor innglasset balkong på hele 12 m<sup>2</sup>
- Ekstra veranda ved kjøkkenet
- Parkering med Elbil lader
- God lagringsplass med en innvendig bod og 2 eksterne boder
- Svært romslig stue
- Barnevennlig beliggenhet med kort vei til skole og barnehage

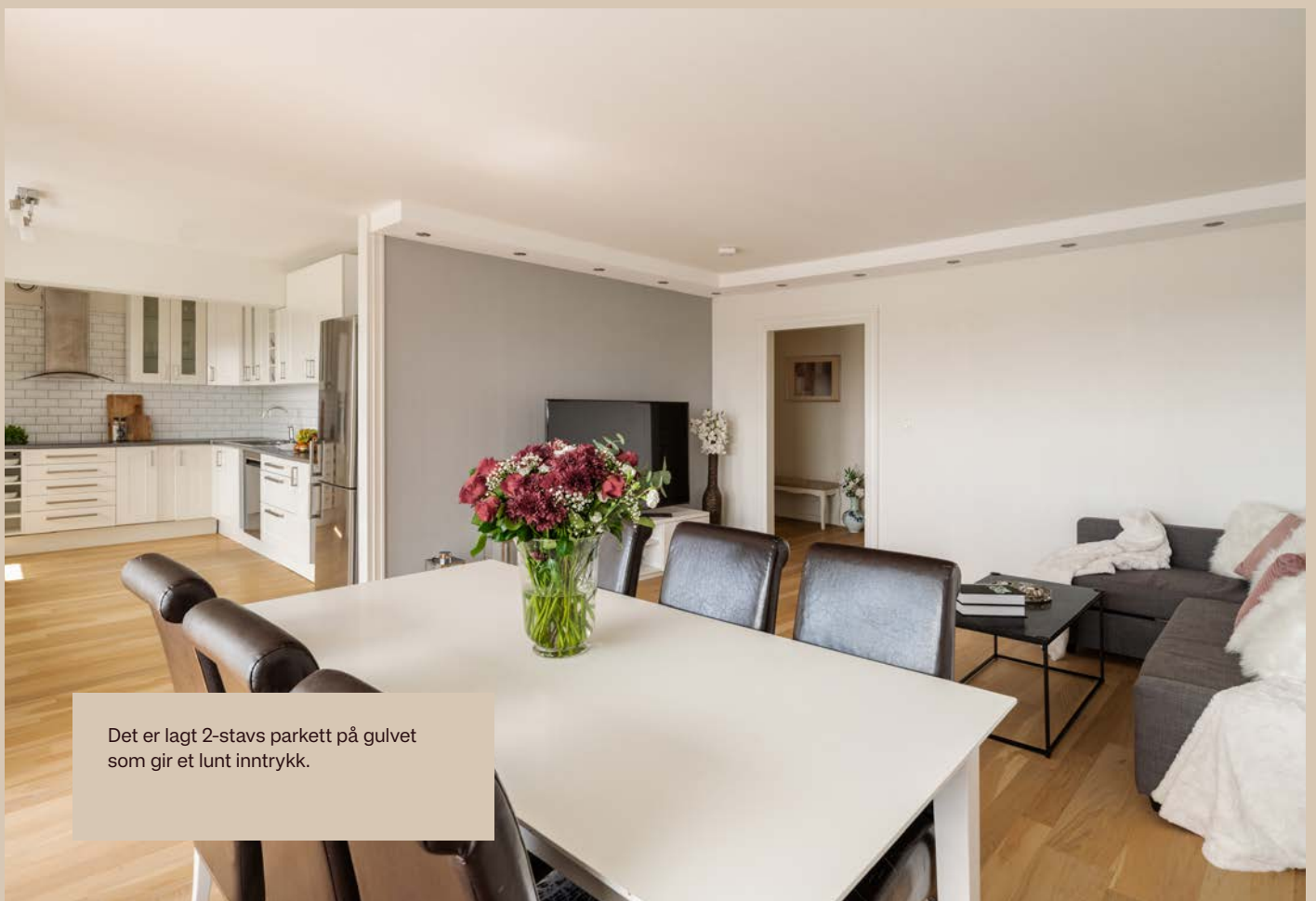


Her har du god plass til både en stor sofagruppe for hyggelige kvelder foran TV-en.

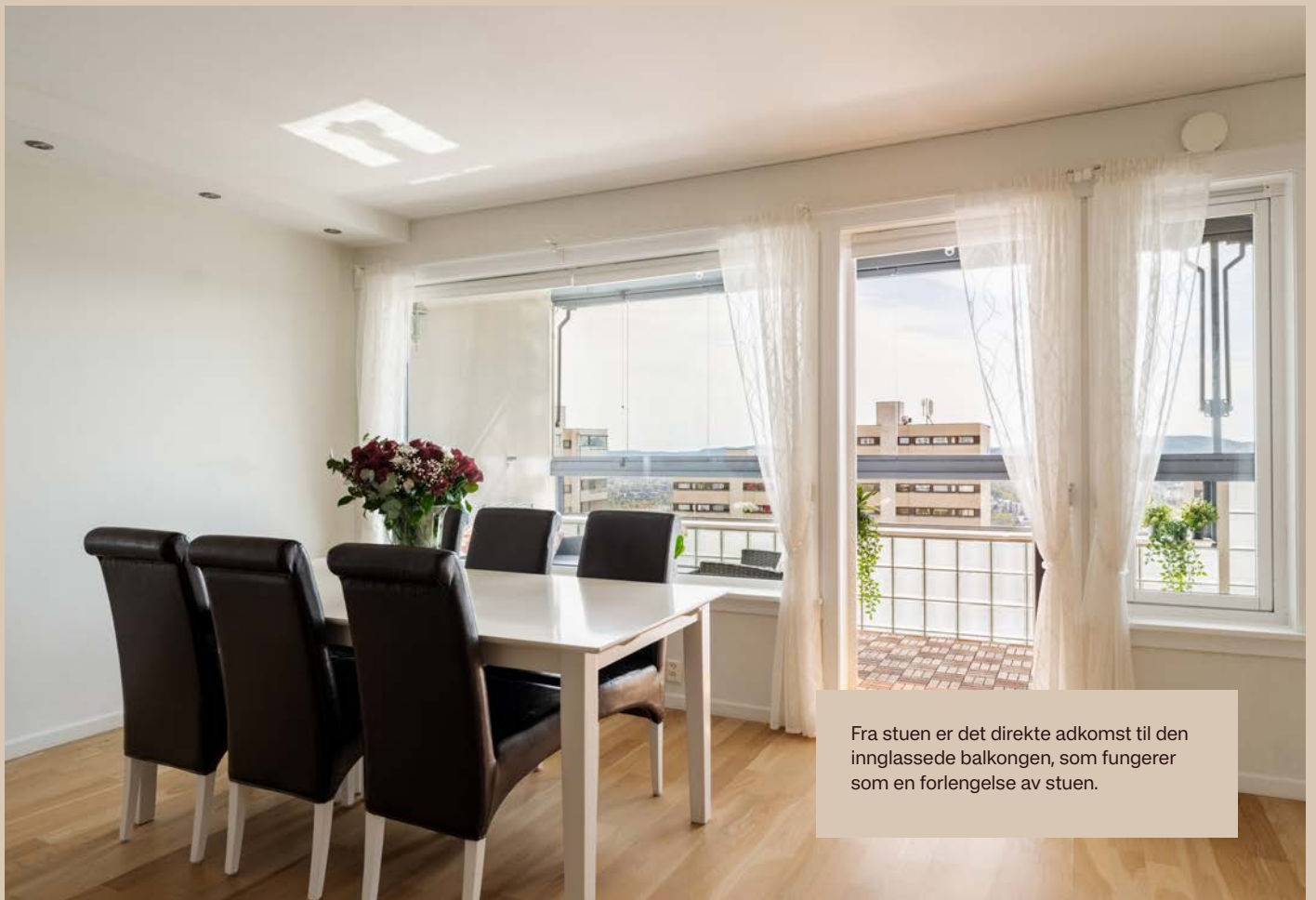




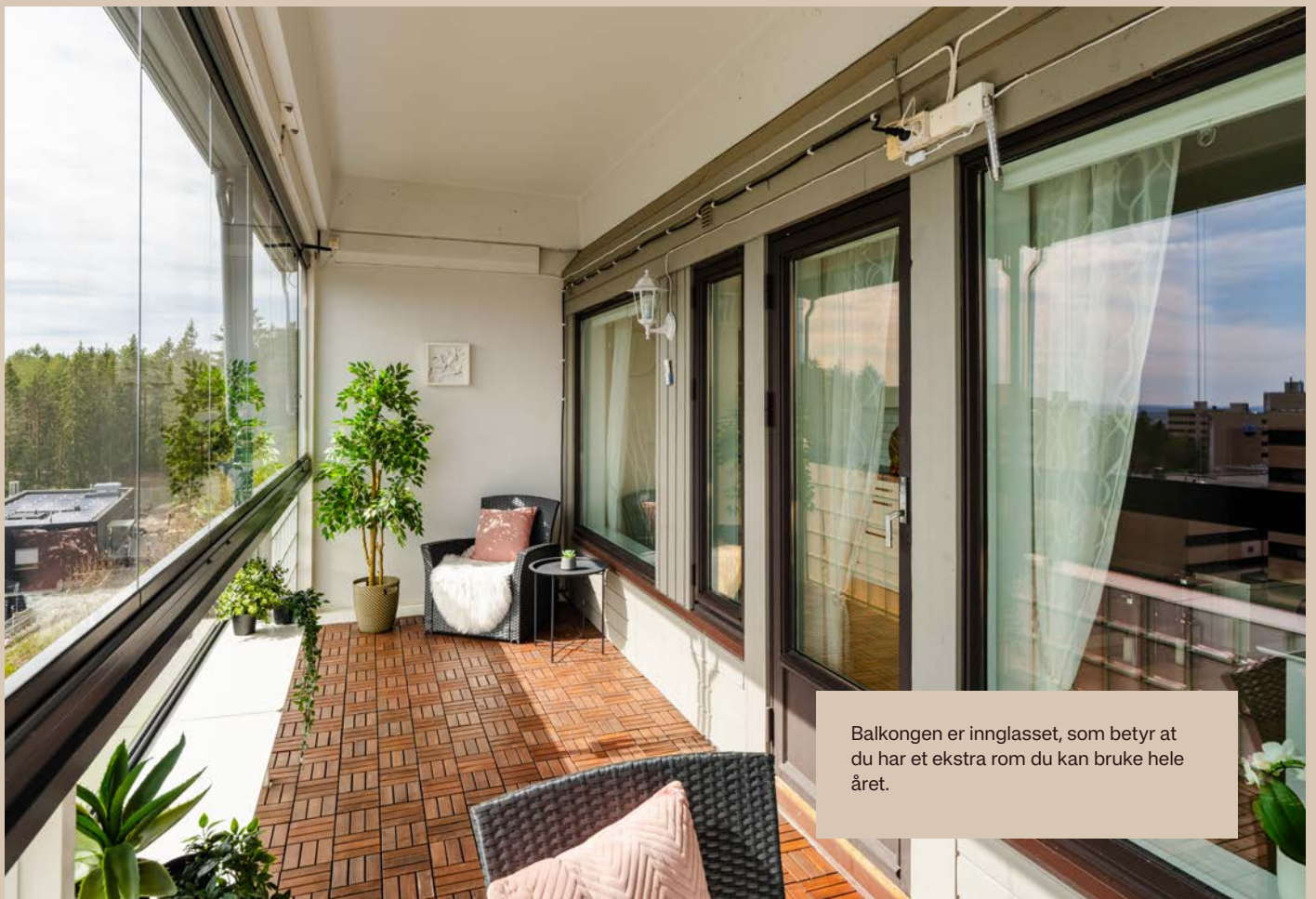
Her er det også god plass til langbord hvor hele familien kan samles til middag.



Det er lagt 2-stavs parkett på gulvet som gir et lunt inntrykk.



Fra stuen er det direkte adkomst til den innglassede balkongen, som fungerer som en forlengelse av stuen.



Balkongen er innglasset, som betyr at du har et ekstra rom du kan bruke hele året.



Siden glassveggene kan skyves helt til side, er det enkelt å åpne opp og slippe solen rett inn på varme dager.



Fra de store vinduene kan du se ut over nabolaget og grønne trær.



Kjøkkenet med plass til spisebord.



Romslig og lyst kjøkken i et tidløst uttrykk.



Her får du integrert stekeovn og keramisk koketopp, slik at det er klart for kokkelering med en gang du flytter



Siden verandaen er rett ved kjøkkenet, er det superenkelt å luften ut matlukt raskt og effektivt når du lager middag.



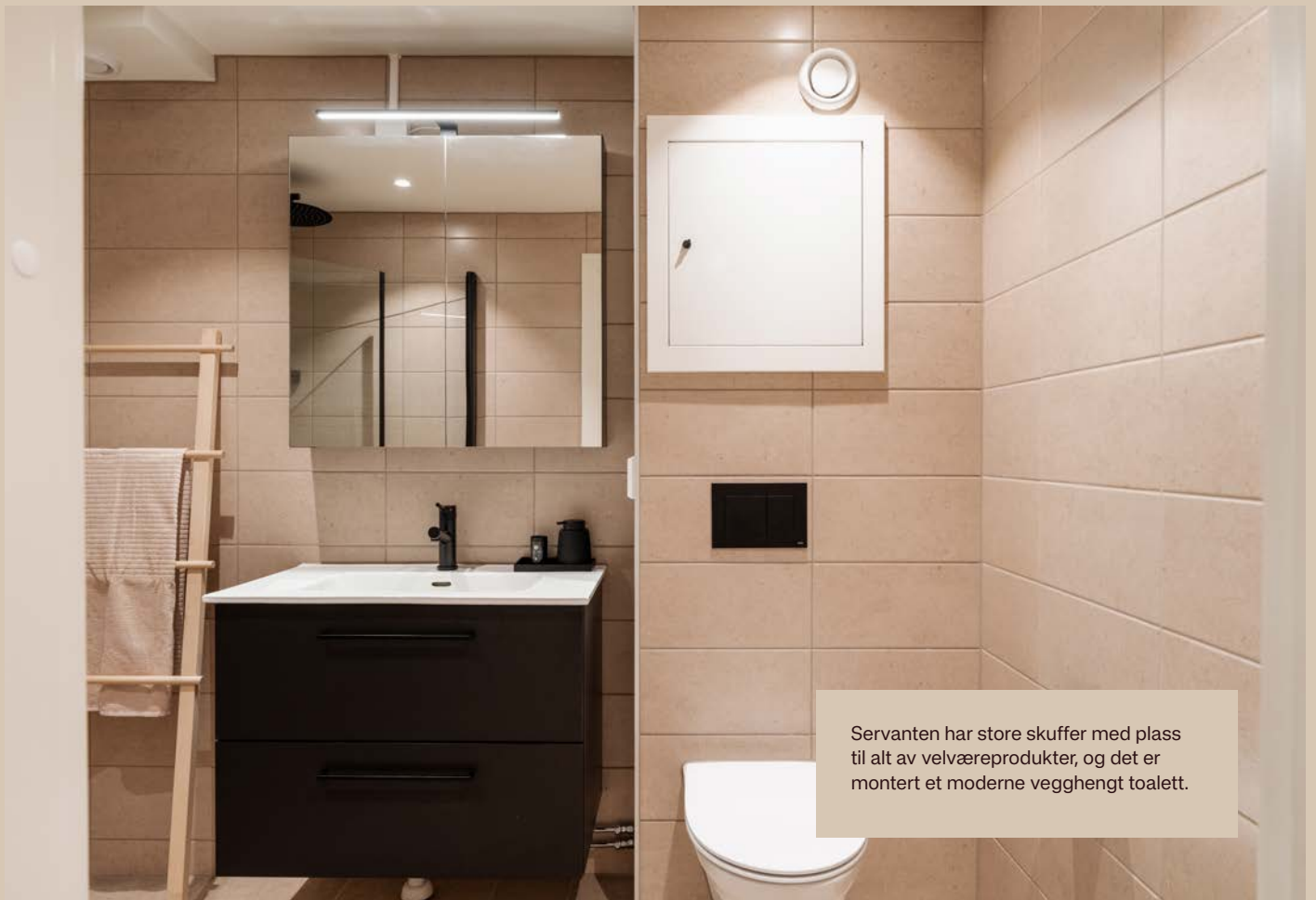
Dette er et lunt og godt kjøkken hvor det er plass til å hjelpe hverandre med matlagingen.



Badet er stilrent med delikate fliser, moderne innredning og deilig varme i gulvet -alt helt nytt fra 2024.



Her får du en lekker dusjsone med sorte detaljer og regndusj, som gir en skikkelig hotellfølelse hjemme.



Servanten har store skuffer med plass til alt av velværeprodukter, og det er montert et moderne vegghengt toalett.

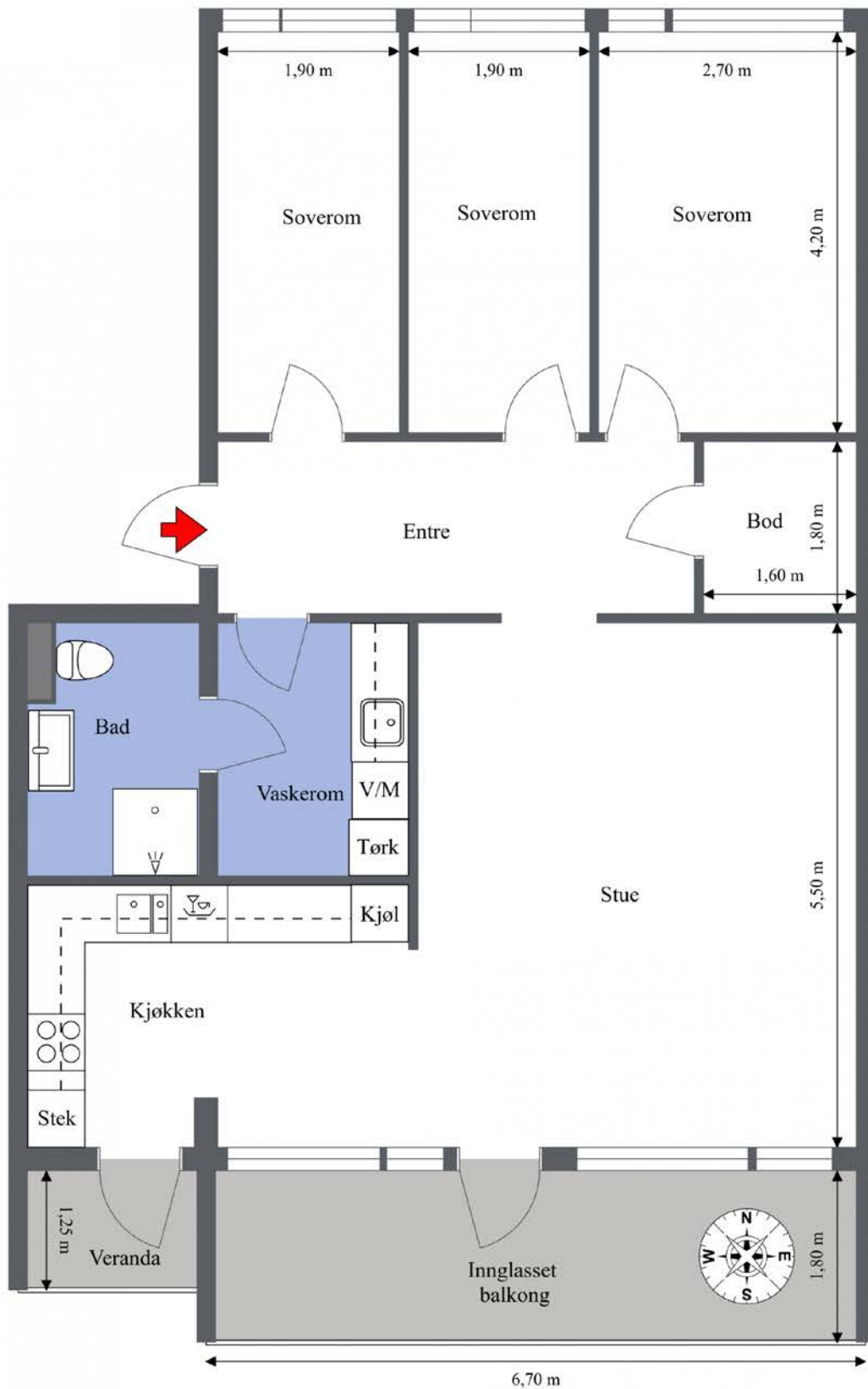


Siden badet ble tatt i regi av borettslaget, er alt av rør og membraner byttet ut, så her kan du flytte rett inn

# Plantegning



Odvar Solbergs vei 206, Inr 4061



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

ODVAR SOLBERGS VEI 206

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 600 000

## Omkostning kjøper

0 (Prisantydning)

937 144 (Andel av fellesgjeld)

937 145 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 406 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 056 (Omkostninger totalt)

956 201 (Totalpris inkl. omkostninger)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 556 201

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 9 359,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 9 358,72 per måned. Dette inkluderer blant annet OBOS Opennet og trappevask. Borettslagets regnskap viser kostnader til kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon), men det er ikke spesifisert om dette dekker avgiftene for de enkelte leilighetene eller kun fellesarealer.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 9 106,72

- OBOS Opennet: kr 149,-

- Trappevask: kr 103,-

Felleskostnadene er budsjettert med en økning på 10 % i 1. halvår 2027. Styret tar forbehold om at felleskostnadene kan øke ytterligere.

Flere av borettslagets lån har avdragsfrihet som utløper. For tre lån utløper avdragsfriheten i oktober 2027, og for ett lån i oktober 2028. Dette vil medføre økte kapitalkostnader for andelen når avdragsbetalingen starter. Borettslaget skal i regnskapet opplyse om hvor mye felleskostnadene vil øke etter utløpet av avdragsfri periode. Megler har ikke mottatt informasjon om dette fra forretningsfører, og det er derfor uklart hva felleskostnader etter avdragsfri periode vil utgjøre.

## Eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistedene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter som vann, avløp og renovasjon faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

## Fellesgjeld

Kr 937 145 pr. 05.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenummer: 94927031072  
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.  
 Restsaldo pr. 05.05.2026: kr 253 962 147,00  
 Andel av saldo: kr 408 114,88  
 Innfrielsesdato: 01.04.2054  
 Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 4,90%

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenummer: 94927031080  
 Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Restsaldo pr. 05.05.2026: kr 9 317 796,00  
 Andel av saldo: kr 14 977,48  
 Innfrielsesdato: 01.10.2034  
 Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 4,90%

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenummer: 94927031102  
 Type: Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Restsaldo pr. 05.05.2026: kr 22 630 573,00  
 Andel av saldo: kr 36 366,93  
 Innfrielsesdato: 01.07.2049  
 Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 4,90%

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenummer: 94927034187  
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.  
 Restsaldo pr. 05.05.2026: kr 34 351 339,92  
 Andel av saldo: kr 55 205,85  
 Innfrielsesdato: 01.07.2039  
 Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 4,90%

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenummer: 94927049222  
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.  
 Restsaldo pr. 05.05.2026: kr 2 927 929,00  
 Andel av saldo: kr 4 702,53  
 Innfrielsesdato: 01.03.2058

Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 4,90%

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenummer: 94927051448  
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.  
 Restsaldo pr. 05.05.2026: kr 80 000 000,00  
 Andel av saldo: kr 128 547,00  
 Innfrielsesdato: 01.09.2063  
 Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 4,90%  
 Avdragsfrihet til og med: oktober 2027

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenummer: 94927078893  
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.  
 Restsaldo pr. 05.05.2026: kr 120 000 000,00  
 Andel av saldo: kr 192 820,00  
 Innfrielsesdato: 01.09.2064  
 Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 4,90%  
 Avdragsfrihet til og med: oktober 2027

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenummer: 94927115020  
 Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.  
 Restsaldo pr. 05.05.2026: kr 60 000 000,00  
 Andel av saldo: kr 96 410,22  
 Innfrielsesdato: 01.07.2039  
 Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 4,90%  
 Avdragsfrihet til og med: oktober 2028

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

## Sikringsordning

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

manglende innbetaling av felleskostnader. Avtalen varer til den blir sagt opp av en av partene med seks måneders oppsigelsestid.

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.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 33 588 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 903 283 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 613 132 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Beliggenhet

Leiligheten ligger på Romsås, i et veletablert boligområde med Marka som nærmeste nabo. Området er et idyllisk sted å bo for alle. Området byr på flotte fasiliteter slik som flotte fellesområder, kort vei til marka, godt utvalg av barnehager samt skoler innenfor rekkevidde, nær senter med alt det du trenger, og ikke minst - et levende og sosialt lokalsamfunn!

Fra leiligheten er det kort vei til Romsås senter som byr på diverse servicetilbud. Her finner du alt fra dagligvarebutikker, kiosk, bibliotek, frisørsalong, pizzeria, tannlege, veterinær, legekontor, treningssenter, svømmehall og mer. Romsås T-banestasjon er også lett tilgjengelig gjennom senteret ved å ta heisen ned. Her går linje 4 og 5 og tar deg effektivt til sentrum, med hyppige avganger og en reisetid på ca. 25 minutter til Oslo S. I tillegg er det kort gange til nærmeste bussholdeplass, der tar 63-bussen deg ned til Grorud. Fra Grorud er det et stort utvalg av bussforbindelser til store deler av Oslo og Akershus. Her finner man også Grorud senter som byr på blant annet matbutikk, apotek, vinmonopol mm. I tillegg er det kort vei til Stovner senter som har et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud innenfor de fleste bransjer.

Humleby fritidspark er et imponerende samlingspunkt for aktiviteter, med kunstgressbaner, ballbaner, sandfotballbane, streetbasketbane, petanquebane, labyrint, idrettslekeplass og utendørs treningsspark med treningsapparater. Her er det rikelig med muligheter for en rekke aktiviteter, inkludert klatring, løping, hopp og balanse.

Romsås er et sosialt samfunn med alt fra fellesdugnader til store arrangementer som Romsås Cup, som samler både barn og voksne fra ulike borettslag for å spille fotball. Svarttjernparken, rett i nrområdet, tilbyr badevann og strandlinje, og her arrangeres også Romsåsdagen med hoppeslott, kano-utleie, salg av grillmat, mm. Dette er et populært arrangement for

beboerne med musikk og hygge. Romsås frivillighetssentral arrangerer også flere aktiviteter gjennom året, alt fra strikkeklubb til malegruppe. Sjekk ut hvilke aktiviteter som finner sted på Romsås: <https://romsas.frivilligsentral.no/aktiviteter>

Romsås IL tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for alle aldre – blant annet håndball, fotball, turn, allidrett, aerobic, sykling og dans.

Det nyåpnede kulturhuset på Romsås har raskt blitt en viktig møteplass for lokalsamfunnet. Her samles ildsjeler, organisasjoner, lag og foreninger for å skape åpne og inkluderende aktiviteter som bidrar til å styrke fellesskapet i nærmiljøet. Kulturhuset byr på varierte opplevelser innen mat, kunst, kultur og innovasjon. I samarbeid med nabolagsinkubatoren Romsås Unlimited får du til og med muligheten til å utvikle din egen arbeidsplass. Kulturhuset er resultatet av et nært samarbeid med beboerne på Romsås, samt partnere som Områdeløft i Bydel Grorud, Boligbygg, FutureBuilt, Lala Tøyen og Snøhetta.

På søndagene på Romsås finner man søndags åpen joker butikk, samt. grønnsaksbutikken på Romsås senter og pizzeria. I tillegg arrangeres det søndagskafe for eldre ungdom (18+). Her kan du spille biljard, playstation og se fotball på storskjerm. Søndagskaféen arrangerer også temakvelder, ulike kurs som f.eks matlaging, hjelp til jobbsøking, dialogmøter om samfunnsaktuelle temaer og nattfutsalcup.

For de som er glad i aktivitet og trening finnes det diverse innendørs treningssentre i nærområdet, men Romsås tilbyr også en arena for utendørstrening. Humleby fritidspark er et imponerende samlingspunkt for aktiviteter, med kunstgressbaner, ballbaner, sandfotballbane, streetbasketbane, petanquebane, idrettslekeplass og utendørs treningspark med treningsapparater (Romsåsgymmen). Her er det rikelig med muligheter for en rekke aktiviteter, inkludert klatring, løping, hopp og balanse.

For de som elsker friluftsliv, er Romsås det ideelle stedet å bo. Med kort vei til Lillomarka får du tilgang til flotte rekreasjonsmuligheter som lysløyper, turstier, bade- og fiskevann, samt en opparbeidet gangvei til Røverkollen utsiktstårn på toppen av Romsås. Marka byr også på idylliske tjern og vann, som Vesletjern og Steinbruvann, som er åpne for fiske og familieaktiviteter. Steinbruvannet er spesielt populært om sommeren, der beboere fra Groruddalen samles for å fiske, grille og nyte godt vær! Fra eiendommen kan du ta på deg skiene rett utenfor døren og følge oppkjørte løyper som går blant annet til Steinbruvannet. Vannet er islagt vinterstid, med preparerte skiløyper over isen og mulighet for isfiske.

## Parkering

Leiligheten har bruksrett til parkeringsplass nr.4061, som ligger på borettslagets fellesareal. Bruksretten er regulert gjennom borettslagets vedtekter. Det presiseres at borettslaget senere kan vedta endringer i organiseringen av parkeringsplassene.

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 78754.1 m<sup>2</sup>

Pent opparbeidet felles tomt med bl.a plen og prydbusker.

## Beskrivelse av

# eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv for boligblokken fra byggeåret.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring datert 26.05.2014. Tiltaket omfattet rehabilitering og oppgradering av fasader og tak, samt innglassing av balkonger.

- Det er utstedt ferdigattest for ventilasjonsanlegg datert 05.03.1976.

- Det er gitt rammetillatelse for installasjon av nye heiser datert 29.08.2018. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 27.12.1972, som stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

## Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:

Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og tre soverom.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på 12 m<sup>2</sup>.  
Fra kjøkkenet er det utgang til en lufteveranda på 2,2 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 1,9 m<sup>2</sup> og en bod i felles garasjeanlegg på 3,7 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 89 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA - b: 12 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 107 m<sup>2</sup>

TBA: 2.2 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Kjellerbod

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

4. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Entré, bod, vaskerom, bad, tre soverom, stue, kjøkken

BRA-b: 12 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

4. etasje

2.2 m<sup>2</sup> Lufte veranda

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

**Andre arealer:**

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til

### bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 1,9m<sup>2</sup> og en bod i garsjeanlegg/boddel på 3,7m<sup>2</sup>.

## Standard

### Entré og bod

Det første som møter deg når du trer over dørstokken, er en lys og romslig entré som umiddelbart gir deg følelsen av rom og luft. Her slipper du den klassiske, trange gangen. Videre i entréen finner du en stor og praktisk innbod som fungerer utmerket som garderobe eller ekstra lagringsplass for hele familien. Dette er en genial løsning for å holde yttertøy og sko skjult, slik at førsteintrykket av hjemmet alltid forblir ryddig.

### Stue og balkong

Stuen er lys og innbydende med en åpen planløsning som gir en romslig og luftig atmosfære på hele 30,8 kvm. Rommet har svært gode møbleringsmuligheter med naturlige soner for både en stor sofagruppe og en romslig spiseplass hvor venner og familie kan samles. Store vindusflater sørger for rikelig med dagslys, og den lyse 2-stavs parketten gir rommet et lunt og trivelig preg. Fra stuen er det direkte utgang til en fantastisk innglasset balkong på 12 kvm, som fungerer som en forlengelse av stuen hele året. Balkongen ligger høyt og fritt til med god avstand til naboer, og de skyvbare glassveggene gjør det enkelt å åpne helt opp for solen på godværsdager.

### Kjøkken og veranda

Kjøkkenet ligger sosialt, men likevel delvis skjermet fra stuen, en perfekt kombinasjon som bevarer den åpne romfølelsen samtidig som arbeidsflyten holdes privat. Innredningen er tidløs med hvite, glatte fronter, laminat benkeplater og en stor nedfelt oppvaskkum. Her er det rikelig med skaplass til alt av kjøkkenutstyr, samt integrert stekeovn og keramisk koketopp som medfølger. Som en ekstra bonus har kjøkkenet utgang til en egen liten veranda på 2,2 kvm. Denne er helt ideell for rask utlufting under matlaging eller for å nyte morgenkaffen i fred og ro.

### Hovedsoverom

Hovedsoverommet har en svært god størrelse og ligger plassert i leilighetens rolige sone. Her er det rikelig med plass til en stor dobbeltseng med nattbord på hver side, samt gode muligheter for store garderobeløsninger. Rommet oppleves lyst og luftig.

### Soverom 2 og 3

Videre byr leiligheten på to gode soverom som enkelt kan tilpasses familiens ulike behov. Det ene rommet fungerer utmerket som et lyst barnerom med plass til både seng og leksehjørne, mens det andre soverommet i dag er innredet som et praktisk gjesterom. Begge rommene har en god atmosfære og store vinduer som slipper inn mye

naturlig lys. Flexibiliteten i planløsningen gjør det enkelt å bruke disse rommene som enten barnerom, hjemmekontor eller hobbyrom etter eget ønske.

#### Vaskerom

Leiligheten har den store fordelen av et eget, separat vaskerom som ble totalrenovert i borettslagets regi i 2024. Rommet har moderne fliser på både gulv og vegger, og er utstyrt med elektriske varmekabler for optimal komfort. Her er det fiks ferdig opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, samt en praktisk skapinnredning med vaskekum. Dette er et rom som virkelig forenkler logistikken for en travel familie.

#### Baderom

Baderommet fremstår som moderne og delikat, også dette totalrenovert i 2024 med full utskifting av rør og membraner. Badet er flislagt i stilrene fargetoner og har deilig varme i gulvet. Innredningen består av en lekker dusjsone med sorte detaljer og regndusj, servant med praktisk skuffeinnredning, samt et moderne vegghengt toalett. Her kan du flytte rett inn i en bolig hvor de dyreste rommene er splittet nye og utført etter dagens strenge krav.

**Innbo og løsøre:** Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Parketten fikk fuktskade etter en hendelse i boligen som skyldtes vår bruk og ikke teknisk/bygningsmessig feil. Det er synlig skade på parketten.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse: I regi av borettslaget

Arbeid utført av: Sansbygg

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja.

Beskrivelse: Sluk ble fornyet. Usikkert ifht tettesjikt og membran. Mest sannsynlig ble dette gjort.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Beskrivelse: Oppgraderingen var i regi av borettslaget.

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

Ja.

Det har vært observert og meldt inn observasjon på rotter og mus i borettslaget, men ikke inne i leiligheten.

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

Ja.

Det har tidligere vært observert skjeggkre i leiligheten. Det er satt ut åte som tiltak, og det har ikke vært gjort observasjoner etter dette.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Ladeboks for elbil

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

Ja.

Blitt opplyst om rotter og mus i borettslaget, men aldri vært observert i leiligheten.

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.04.2026.

Bygning:

Boligblokk med 4 og 6 etasjer, oppført i 1974. Bygningen har bærende konstruksjoner i støpt betong, og i perioden 2009/14 ble det gjennomført rehabilitering av fasader og utearealer. Yttervegger er etterisolert og forblendet med spekkmurt gul teglstein, med utfyllende fasader i bindingsverk kledd med trepanel ved balkonger. Innvendige vegger er mur og platekledd med malt strie og tapet. Etasjeskiller er av betongdekke. Grunnmur er i støpt betong og kjellergulvet er støpt, dette er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Tak:

Yttertaket er en konstruksjon av oppforet betongdekke tekket med folie/platetekking. Dette er en del av borettslagets vedlikeholdsansvar.

Vinduer:

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2002.

Dører:

Entredør i B30 kvalitet fra byggeår 1974. Balkongdører med treramme og 2-lags isolerglass fra 2002. Innvendige dører er en blanding av malte originale dører og hvite nyere dører med hvite karmen til bad, vaskerom og bod.

Trapper/adkomst:

Adkomst til leiligheten er via felles trapperom. Trappene er støpte og belagt med terrazzo, med malte Lecaelementer på vegger mellom etasjer.

Balkong/terrasse:

Leiligheten har en sydvendt innglasset balkong på 12 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue, og en sydvendt lufteveranda på 2,2 m<sup>2</sup> med adkomst fra kjøkken.

VVS-installasjoner:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Vannrør og avløpsrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2024. I leiligheten er det lagt rør i rør system (PEX rør) med fordelingsskap og stoppekran plassert på bad. Det er montert plastsluk med klemring på bad og vaskerom.

Ventilasjon:

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer. Kjøkkenet har kullfilterventilator over koketopp i tillegg til det felles mekaniske avtrekksanlegget.

Tekniske detaljer:

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med automatsikringer, 3x10, 7x16 og 1x25

Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.  
Overspenningsvern montert.

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

- Nei

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

- Ukjent

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

- Ja

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

- Nei

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el- anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år. Bygningsdelen er nå ca. 25 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

- Dører | Anbefalt brukstid for entredører er på ca. 30-40

år. Selv om døren er nå over 50 år gammel og anbefalt brukstid er overskredet kan den ha god funksjon noen år til.

- Balkongdører | Anbefalt brukstid for balkongdører er på ca. 30-40 år. Dørene er nå ca. 25 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

- Overflater | Parkett har sklidd fra hverandre i noen skjøter og har ellers noe fuktskader. Noe oppgradering av parkett må påregnes.

- Sluk, membran og tettesjikt, vaskerom | Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert under skap og lite tilgjengelig for kontroll og renhold. Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm på stue og kjøkken gulv. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Innvendige dører | Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år. Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand, men kan gå noe tregt.

- Overflater og innredning, kjøkken | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Noe svellskader på noen skapfronter. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tilliggende konstruksjoner, vaskerom | Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

- Tilliggende konstruksjoner, bad | Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

# Øvrig informasjon

## Adresse

Odvar Solbergs vei 206, 0973 OSLO

Gnr. 97, bnr. 148, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune. Andelsnr. 416 i Svarttjern Borettslag  
med orgnr. 951019542

## Selger

Sonia Bhardwaj og Saif Shaikh

## Borettslag

Svarttjern Borettslag

Organisasjonsnummer: 951019542

Andelsnummer: 416

Svarttjern Borettslag er et borettslag tilknyttet OBOS. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Beboere oppfordres til å holde seg oppdatert via lagets hjemmesider [www.svarttjern.no](http://www.svarttjern.no) og på Vibbo. Styret har kontortid i Odvar Solbergs vei 120 på mandager mellom kl. 18.30 og 19.30. Innmelding i OBOS koster kr 500,-.

Bare fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan være andelseiere i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Juridiske personer som stat, kommune eller fylkeskommune kan eie opptil ti prosent av boligene.

Fra årsmøtet avholdt 13-16. april 2026 er følgende vedtak av betydning for nye eiere:

- Endring av husordensreglene §2.3 vedrørende lagring på veranda ble vedtatt.
- Det ble vedtatt å utrede muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Borettslaget gjennomfører en omfattende

våtromsrehabilitering med forventet ferdigstilling i 2027. Prosjektet inkluderer utskifting av alle rør og sluk, oppbygging av nye bad, og etablering av felles varmtvann og bergvarme som energiltak. Andelseiere kan velge mellom ulike fliser og innredning, dels mot tillegg i prisen. Styret vil komme med informasjon om IN-ordning når våtromsprosjektet er ferdig.

Kjekt å vite:

- Borettslaget har et forsamlingshus, Tjernhuset, som beboere kan leie.
- Vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS).
- Det er ikke tillatt å montere varmpumper.
- Montering av flaggstenger, antenner eller skilt krever styrets godkjenning.
- Blomsterkasser skal ikke henges på utsiden av balkongene.
- Mating av fugler er ikke tillatt.
- Støyende ballspill er ikke tillatt på borettslagets område og henvises til nærliggende ballplasser.
- Innkjøring til boområdet er kun tillatt for av- og pålessing.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Protector Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 2985391-21

Husdyr: Dyrehold er tillatt etter følgende regler:

- 5.1. Søknadsplikt. Andelseier er pliktig til å registrere hund/katt med rase, kjennetegn, farge, fødselsår, og navn. Registreringen sendes til styret.
- 5.2. Hund/katt skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Dyret skal være under kontroll til enhver tid. Barn under 13 år skal ikke lufte dyr uten følge.
- 5.3. Lufing av hund innenfor og utenfor borettslagets område, skjer på eget ansvar og må ikke være til sjenanse for andre. Dersom det kommer klager over at dyreholdet sjenerer nabo ved lukt, bråk eller på annen

måte, forplikter andelseier seg til å fjerne dyret fra leiligheten eller fraflytte denne hvis ikke minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget. Alle beboere er pliktig til å følge norsk lovgivning til enhver tid.

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett: Andelseiere i borettslaget og dernest øvrige medlemmer i OBOS har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsavklart. Meldefristen er satt til 11.05.2026 kl. 23:59.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke

godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 75 911 596,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 7 797 500,-. Borettslagets disponible midler var kr 17 705 693,- per 31.12.2025. Egenkapitalen var negativ med kr 201 034 695,- per 31.12.2025. Styret forklarer den negative egenkapitalen med at eiendelene er bokført til opprinnelige priser, og at markedsverdien er betydelig høyere.

Felleskostnadene er budsjettert med en økning på 10 % i første halvår 2026 og 10 % i første halvår 2027. Styret tar forbehold om at felleskostnadene kan øke ytterligere. Flere av borettslagets lån har avdragsfrihet som utløper i oktober 2027 og oktober 2028, noe som vil medføre økte kapitalkostnader for andelen når avdragsbetalingen starter.

## Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Det forventes at alle dyreeiere deltar på årlige dugnader.

## Energiklasse

E

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er elektriske varmekabler på bad og vaskerom.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til S-1882. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Markagrensen.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner:  
- Hensynsone H310\_2: Steinsprangfare

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes

opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

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

0301/97/148:

11.09.1974 - Dokumentnr: 17375 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om tilfluktsrom

24.11.1976 - Dokumentnr: 26097 - Fellesobl. for bor.innsk.  
Beløp: NOK 17 752 300

Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL  
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL  
HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ  
EIENDOMMEN  
PRIORITETSBESTEMMELSE  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2004/38993-1

09.09.1977 - Dokumentnr: 19790 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om adkomstrett  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde  
ledning m.m.  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1986 - Dokumentnr: 80640 - Fellesobl. for bor.innsk.  
Beløp: NOK 53 800  
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL  
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av FELLESOBL. FOR  
BOR.INNSK. 26097/1976

10.06.2004 - Dokumentnr: 38996 - Best. om adkomstrett

## Bestemmelse om tilfluktsrom

25.10.2006 - Dokumentnr: 515632 - Fellesobl. for bor.innsk.

Beløp: NOK 26 900

Panthaver: OBOS BBL

Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 26097/1976

14.07.2017 - Dokumentnr: 773123 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: ELVIA AS

Nettstasjonnr. 3866

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

14.07.2017 - Dokumentnr: 773123 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: ELVIA AS

14.07.2017 - Dokumentnr: 773123 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: ELVIA AS

02.11.2018 - Dokumentnr: 1497502 - Pantedokument

Beløp: NOK 335 200 000

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

Gjelder denne registerenheten med flere

MASSETRANSPORT 18.09.2020

FRA: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

TIL: STADSHYPOTEK AB NUF

01.07.2019 - Dokumentnr: 751596 - Pantedokument

Beløp: NOK 65 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

29.08.2023 - Dokumentnr: 926145 - Pantedokument

Beløp: NOK 300 000 000

Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Radonmåling

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

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med

eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

## Kontraks- grunnlag

### Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

### Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

### Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger  
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

**Om informasjonsgrunnlaget**  
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmeidler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmeidler § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmeidler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeidler er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmeidler ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Oppdragsansvarlig

Daria Zuzanna Dymarska  
Eiendomsmegler | Partner  
[daria.dymarska@emera.no](mailto:daria.dymarska@emera.no)  
Tlf: 463 64 086

Rikke Johnsen Egeland  
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner  
[rikke.egeland@emera.no](mailto:rikke.egeland@emera.no)  
Tlf: 481 96 699

## Ansvarlig megler

Daria Zuzanna Dymarska  
Eiendomsmegler | Partner  
[daria.dymarska@emera.no](mailto:daria.dymarska@emera.no)  
Tlf: 463 64 086

## Meglerforetaket

Emera No2 AS  
Organisasjonsnummer 934963407  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

14.05.2026

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige

foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartene er:

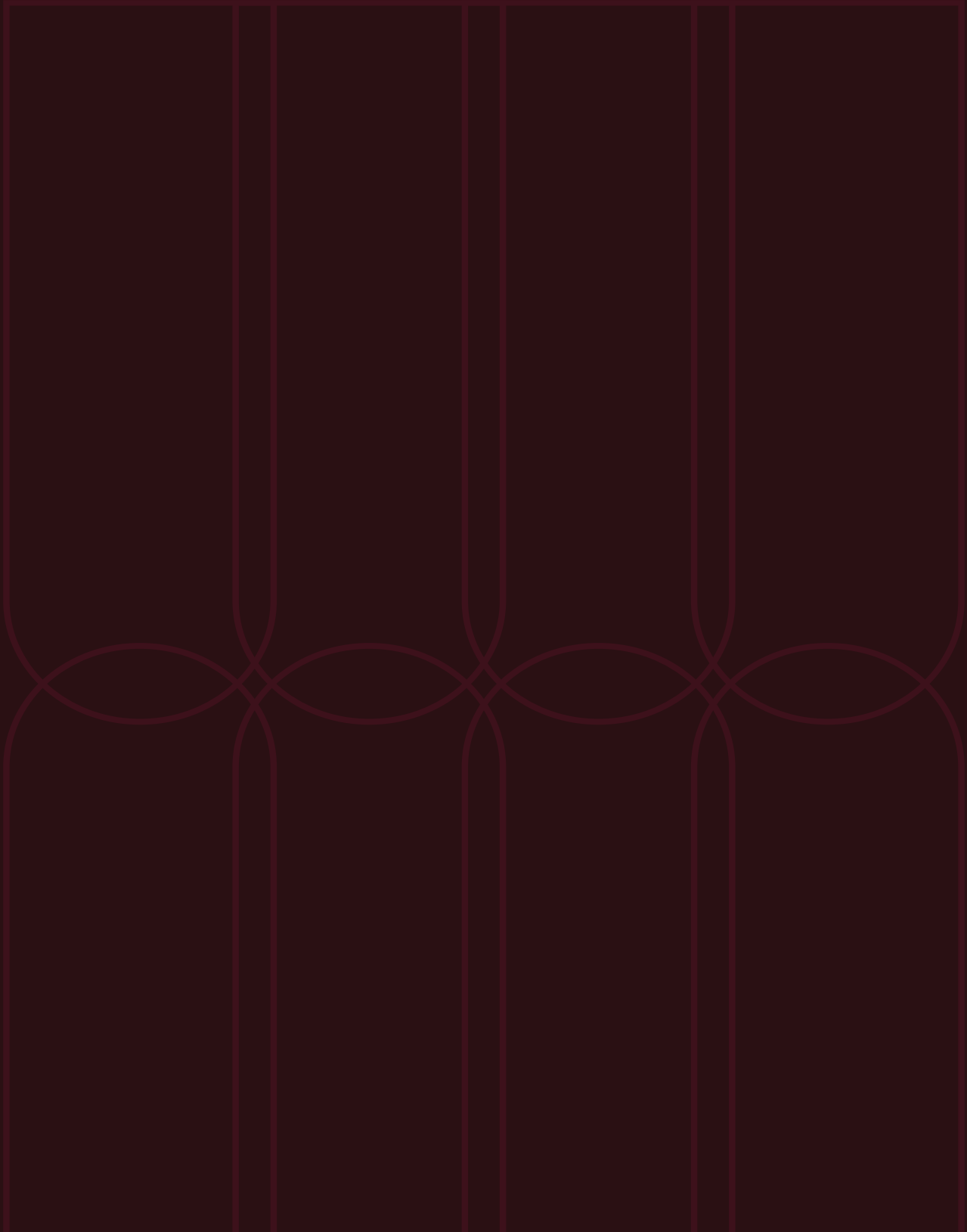
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ODVAR SOLBERGS VEI 206

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260088	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Saif Shaikh	Sonia Bhardwaj
Gateadresse	
Odvar Solbergs vei 206	
Poststed	Postnr
OSLO	0973
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7426116

Document reference: 02260088

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SS, SB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ja. Blitt opplyst om rotter og mus i borettslaget, men aldri vært observert i leiligheten

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

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Parketten fikk fuktskade etter en hendelse i boligen som skyldtes vår bruk og ikke teknisk/bygningsmessig feil. Det er synlig skade på parketteb

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Saif Shaikh	10bd6f80044a6c150b3f1c e83d89ef133e23daaa	07.04.2026 12:51:53 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sonia bhardwaj	6977401b9c6c0eaf026ae 8c4390547ba419605ce	15.03.2026 22:03:09 UTC	Signer authenticated by One time code


Document reference: 02260088

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

# TILSTANDSRAPPORT




# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Odvar Solbergs vei 206, 0973 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 97, bnr. 148

 Andelsnummer 416

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 15467-2976

Eiendomsverdi ref nr: JQ9684

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;  
02260088 Odvar  
Solbergs vei 206



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

### Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt borettslag med bygningsmasse oppført på 1970 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter og hvor fortløpende vedlikehold gjøres. Blant annet ble alle baderom rehabilitert i felles regi i perioden 2023/25, i perioden 2009/14 ble det gjennomført rehabilitering av fasader og utearealer. Blokken er bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført og rehabilitert. Derfor kan standard avvike fra dagens strengere krav til rom, innemiljø, energioptimalisering osv. Leiligheten ligger i 4. etasje med innglasset balkong og har bortsett fra modernisert baderom kjøkkeninnredning fra 2013. Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 2 og TG 1. TG2 er for gitt pga alder på entredør, balkongdører, vinduer og noen innerdører. I tillegg er TG 2 gitt pga bruksslitasje på gulvoverflater, kjøkkenfronter og et lite tilgjengelig sluk på vaskerom.

## Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom og vaskerom som ble rehabilitert i felles regi av borettslaget i 2024 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med hvite skapfronter, laminat benkeplater og integrert stekeovn fra 2013.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

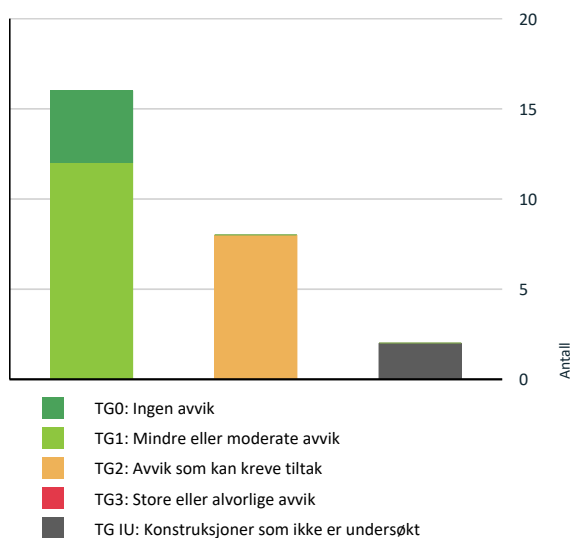
[Gå til side](#)

### Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

#### **TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

 **Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

#### **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkongdører.** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1974	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### Felles bygningsmasse

#### Beskrivelse

Boligblokk med 4 og 6 etasjer og adkomst fra gangveier til felles trapperom. 1/2 etasje opp til 1. etasje. Grunnmur i støpt betong. Støpte etasjeskillere og støpt kjellergulv. Støpt betong i bærende konstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk utvendig kledd med trepanel ved balkonger. Yttervegger etterisolert og forblendet med spekkmurt gul teglstein. Yttertak i oppført betongdekke tekket med folie/platetekking. Støpte trapper belagt med terrazzo og malte Lecaelementer på vegger mellom etasjer. Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2002      Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu med isolerglass er 20 - 40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er nå ca. 25 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Entredør i B30 kvalitet fra byggeår.

Årstall: 1974

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for entredører er på ca. 30-40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om døren er nå over 50 år gammel og anbefalt brukstid er overskredet kan den ha god funksjon noen år til.

### TG 2 Balkongdører.

#### Beskrivelse

Balkongdører med treramme og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2002

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for balkongdører er på ca. 30-40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er nå ca. 25 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Adkomst til sydvendt innglasset balkong fra stue på 12m<sup>2</sup>, og en sydvendt luften veranda fra kjøkken på 2,2m<sup>2</sup>

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Oppholdsrom med tostavn parkett på gulvene, mur og platekledde vegger med malt strie og tapet. Malt betong i takene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett har sklidd fra hverandre i noen skjøter og har ellers noe fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgradering av parkett må påregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm på stue og kjøkken gulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Malte originale innerdører.

Årstall: 1974

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for innerdører er ca 30-50 år.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer fortsatt med dagens tilstand, men kan gå noe tregt.

## TG 1 Innvendige dører - 2

### Beskrivelse

Hvite nyere dører med hvite karmen til bad, vaskerom og bod.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Vaskerom med flislagte overflater og varmekabler. Vaskerom ble modernisert i borettslagets regi i 2024.

Årstall: 2024

### 4. ETASJE > VASKEROM

## TG 0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak.

### 4. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser med fall mot sluk plassert under skapinnredning. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

### 4. ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under skap og lite tilgjengelig for kontroll og renhold.

### Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



### 4. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Skapinnrdning med laminat benkeplate og nedfelt rusfri vaskekum.

### 4. ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk fra vaskerom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg via badetrom.

### 4. ETASJE > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. I tillegg er vaskerom tilnærmet nytt og har dokumentasjon på utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TG IU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Baderom med flislagte overflater og varmekabler. Baderom ble modernisert i borettslagets regi i 2024.

Årstall: 2024

### 4. ETASJE > BAD

## TG 0 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak. Downlights montert i himling på bad.

### 4. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser med fall mot sluk plassert i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

## 4. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



## 4. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnebygning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne.

## 4. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk fra badetrom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg



## 4. ETASJE > BAD

## ! TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. I tillegg er vaskerom tilnærmet nytt og har dokumetasjon på utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrert stekeovn med keramisk koketopp. Fliser mellom benk og overskap. Kjøleskap ikke trukket fram under befaringsdato og det er uvisst om det er skade på parkett under kjøleskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Noe svellskader på noen skapfronter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## 4. ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Kullfilterventilator over koketopp samt felles mekanisk avtrekksanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 0 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2024 samtidig med våtromsrehabilitering.

Vannrør i leiligheten lagt som rør i rør system (PEX rør) og fordelingskap med stoppekran plassert på bad.

Årstall: 2024

# Tilstandsrapport



## TG 0 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2024 samtidig med våtromsrehabilitering.

Årstall: 2024

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon med mekanisk avtrekk i leiligheten med avtrekk fra bad og kjøkken. Friskluftstilførsel fra ventiler i vegg/vinduer.

## TG 1 Oppvarming

### Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad/vaskerom.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, 3x10, 7x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Ukjent**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.**

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

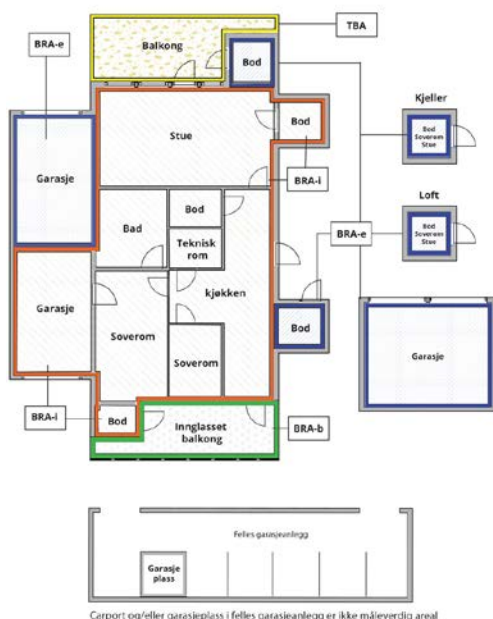
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved målering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	89		12	101	
Kjeller		2		2	
Garsjehus bodhus		4		4	
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>6</b>	<b>12</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>107</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bod, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	
Garsjehus bodhus		Bod	

### Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.  
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 1,9m<sup>2</sup> og en bod i garsjeanlegg/boddel på 3,7m<sup>2</sup>.

Takhøyde 2.50m

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

*Kommentar:* Baderom rehabilitert i regi av borettslaget i 2024.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Saif Shaikh	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	97	148		0	78754.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Odvar Solbergs vei 206

### Hjemmelshaver

Svartjern Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4061/SVARTTJERN BORETTLAG	951019542	4061	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	Sonia Rattan Bhardwaj

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
416	100

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

4 roms borettslagsleilighet beliggende på Romsås i et veletablert blokkbebygget boligstrøk. Kort vei til skole, offentlige kommunikasjonsmidler og forretningscenter. Idrettsplass, badeplass og marka med gode turmuligheter liggende i nærheten.

### Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

### Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

### Parkering

Andelen har en tilhørende parkeringsplass, nummer 4061, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser og gjesteparkeringsplasser.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for borettslaget.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,**

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JQ9684>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# HUSORDENSREGLER FOR SVARTTJERN BORETTSLAG

Vedtatt av ordinær generalforsamling den 25.06.2013

Endret på generalforsamling den 04.06.2021

Endret på generalforsamling den 25.05.2023

Endret på generalforsamling den 15.04.2024

Endret på generalforsamling den 16.04.2026

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

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

## SVARTTJERN BORETTSLAG

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

## 1. HUSORDENSREGLER

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

## 2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

- 2.7. Det skal ikke hensettes noe i oppgangen med unntak av barnevogner og rullestoler som ikke er til hinder. Dette gjelder også i kjellergangen foran kjellerboder. Vaktmester har styrets fullmakt til å kunne fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.
- 2.8. Blomsterkasser må ikke henges eller monteres på utsiden av balkongene.
- 2.9. Maling og beising av balkonger er andelseiers ansvar. Det er kun tillatt å bruke de fargene som borettslaget i forbindelse med rehabiliteringen har vedtatt. Farge og typenummer på maling og beis kan andelseier få på styrerommet eller på hjemmesiden.
- 2.10. Innglassingen skal ikke demonteres. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell reparasjon/utskiftning av glassene.
- 2.11. Andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold av glassbyggerstein i verandabrystning. Glass i verandabrystning er å betrakte som vinduer i leiligheten.
- 2.12. Markiser skal ikke skiftes ut/demonteres. Ved vedlikehold skal samme farge og kvalitet anvendes. Styret vil kunne oppgi leverandør ved vedlikehold. Fjernkontroll til markiser skal overleveres ny andelseier ved leilighetsoverdragelse.
- 2.13. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av duegardinen på luftebalkongen. Styret vil kunne oppgi leverandør ved vedlikehold.
- 2.14. Andelseier er ansvarlig for å påse at det ikke bygger seg opp store mengder snø som hviler mot innglassingen (Gjelder leiligheter på bakkeplan).
- 2.15. Det er ikke tillatt å montere varmpumper i leilighetene.
- 2.16. Andelseiere som påfører borettslaget ekstrautgifter ved ikke selv å håndtere avfall, klippe gress og busker i hager, hensette eiendeler i fellesområder, tilgriser fasader og markiser m. v. og ikke følger husordensreglene, kan pålegges å betale ekstrakostnader forbundet med dette.
- 2.17. Sjøppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Sjøppelet skal pakkes godt inn, og skal ikke hensettes ved siden av beholderne.

### 3. TRAFIKK- OG PARKERINGSREGLEMENT

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

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

MANDAG TIL FREDAG FRA KL 09.00 TIL 16.00.

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

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

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

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

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

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

Husordensregler for Svarttjern Borettslag

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

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

3.8. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst.

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

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

#### 4. ANDELSEIERS PLIKTER VED BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

#### 5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt etter følgende regler:

##### 5.1. Søknadsplikt.

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

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

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

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

Husordensregler for Svarttjern Borettslag

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

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

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

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

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

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

## 6. MATING AV FUGLER

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

## 7. MELDINGER FRA STYRET

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

## 8. VARSLING OM BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

# Vedtekter

for Svarttjern borettslag org nr 951019542

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006, og endret 10.05.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Svarttjern borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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 leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(5) En kreditor kan eie 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) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

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

(4) 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.

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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 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, sikringssskap 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, sikringssskap 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 utskiftning i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter periodisk utskiftning av termovinduer og ytterdører til boligen, og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 5. andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til 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 punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 374  
SVARTTJERN BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i SVARTTJERN BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. november kl. 09:00 og lukker 6. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/374>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SVARTTJERN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Reidun Skjelhaug og Jens Jacob Gaalaas er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

**Bakgrunn:** I henhold til borettslagsloven §9-1, har borettslag revisjonsplikt, og lovens §9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS – (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912.** Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

---

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.11.25

Selskapsnummer: 374 Selskapsnavn: SVARTTJERN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Christoffer Tuft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Reidun Skjelhaug og Jens Jacob Gaalaas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Valg av ny revisor**

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

For

Mot

EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Daria Zuzanna Dymarska  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: daria.dymarska@emera.no

Deres ref.: 02260088 . Vår ref.: 0374-1-4061

Dato: 05.05.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Svarttjern Borettslag  
Organisasjonsnr: 951019542  
Andelseier: Bhardwaj, Sonia Rattan  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 4061  
Adresse: Odvar Solbergs Vei 206, 0973 OSLO  
Andelsnummer: 416  
Gnr. 97  
Bnr. 148

Borettsinnskudd: Kr. 28 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 2985391-2.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

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

#### Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

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

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

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

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 94927051448  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,90%  
Restsaldo 80 000 000,00  
Innfrielsesdato: 01.09.2063  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei  
Avdragsfrihet til og med oktober 2027

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 94927078893  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,90%  
Restsaldo: 120 000 000,00  
Innfrielsesdato: 01.09.2064  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei  
Avdragsfrihet til og med oktober 2027

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 94927115020  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 4,90%  
Restsaldo: 60 000 000,00  
Innfrielsesdato: 01.07.2039  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Nei  
Avdragsfrihet til og med oktober 2028

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 358,72,-

Herav:

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

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS 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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 170,-  
Fradragsberettigede kostnader: 43 292,-  
Annen formue: 33 588,-  
Gjeld: 894 201,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 94927031072  
Restsaldo: 408 114,88  
Kapitalkostnader: 2 238,01  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 94927031080  
Restsaldo: 14 977,48  
Kapitalkostnader: 541,35  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 94927031102  
Restsaldo: 36 366,93  
Kapitalkostnader: 657,44  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 94927034187  
Restsaldo: 55 205,85  
Kapitalkostnader: 474,94  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 94927049222  
Restsaldo: 4 702,53  
Kapitalkostnader: 24,43  
IN-avtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 94927051448  
Restsaldo: 128 547,00  
Kapitalkostnader: 525,00  
IN-avtale: Nei  
Avdragsfrihet opphører i oktober 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 94927078893  
Restsaldo: 192 820,00  
Kapitalkostnader: 787,44  
IN-avtale: Nei  
Avdragsfrihet opphører i oktober 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenummer: 94927115020  
Restsaldo: 96 410,22  
Kapitalkostnader: 393,77  
IN-avtale: Nei  
Avdragsfrihet opphører i oktober 2028 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 937 144,89,-, pr. dags dato.

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

##### **Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### **Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

##### **Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: [christoffer.tuft@OBOS.no](mailto:christoffer.tuft@OBOS.no) eller telefon: 22 89 62 79.

##### **Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Heidemann, e-post: [styret@svarttjern.net](mailto:styret@svarttjern.net)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

#### **Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

## 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](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 overtagedato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](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 overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

### Styregodkjenning

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

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](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, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.	Kr 1500,-	Selger

# Nabolagsprofil

Odvar Solbergs vei 206 - Nabolaget Svarttjern/Røverkollen - vurdert av 99 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Øvre Svarttjern Linje 4B, 63, 63N	3 min	0.2 km
Romsås Linje 4, 5	16 min	1.3 km
Grorud T T-bane, buss	4 min	2.7 km
Grorud stasjon Linje L1	9 min	4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min	12.9 km

## Skoler

Svarttjern skole (1-3 kl.) 177 elever, 12 klasser	6 min	0.5 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 235 elever, 12 klasser	17 min	1.4 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	5 min	2.9 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 185 elever, 10 klasser	5 min	0.4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min	7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min	5.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

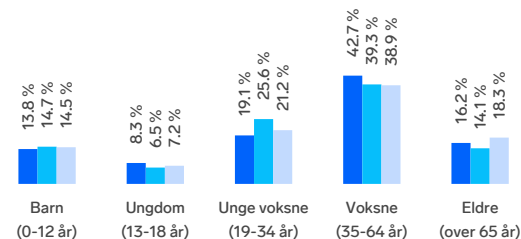
Bra 71/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Lilleslottet barnehage (1-6 år) 93 barn	2 min	0.1 km
Ravnkollen barnehage (1-5 år) 73 barn	12 min	1 km
Faghjem	17 min	




## Dagligvare

Joker Svarttjern Søndagsåpent	4 min	0.3 km
Kiwi Romsås	17 min	





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

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 97/100

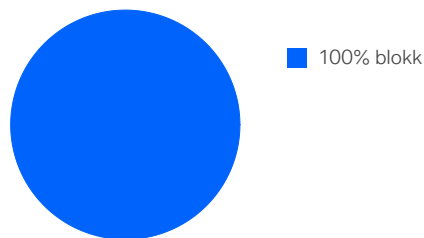
 **Trafikk**  
Lite trafikk 92/100

 **Trygghet der barna ferdes**  
Trygge 89/100

## Sport

-  Romsås idrettshall  
Aktivitetshall 3 min  0.2 km
-  Bjøråsen kunstgressbane  
Fotball 3 min  0.3 km
-  Fresh Fitness Romsås 17 min 
-  STOLT Rommen 29 min 

## Boligmasse




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

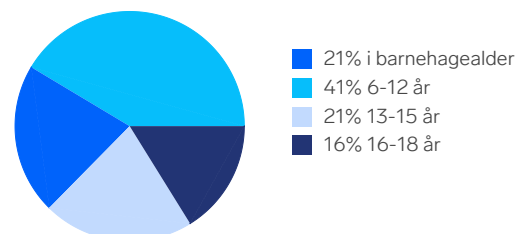
Sitat fra en lokalkjent



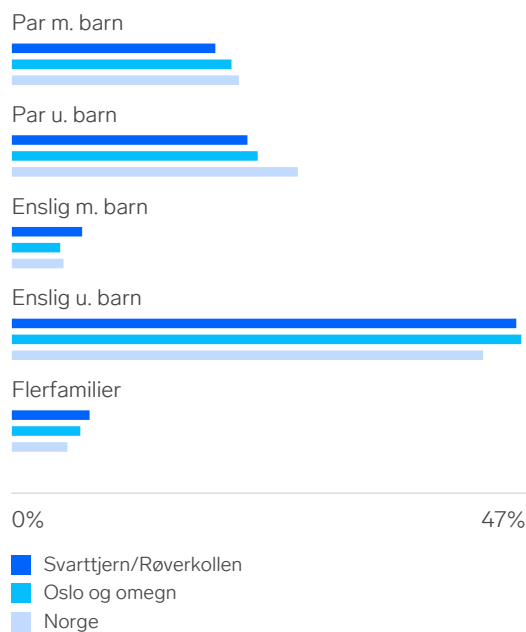
## Varer/Tjenester

-  Grorud Senter 4 min 
-  Apotek 1 Romsås 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

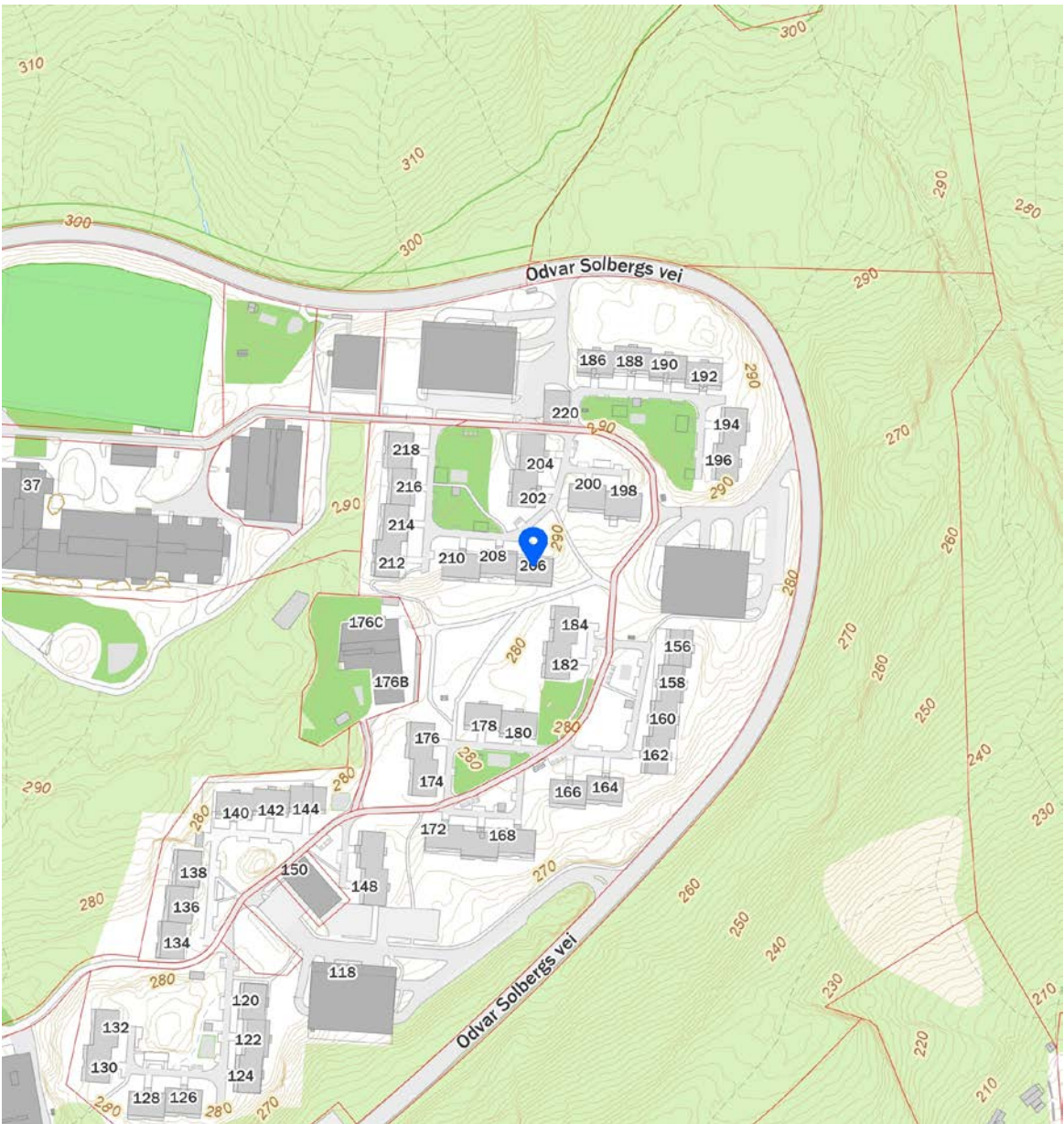
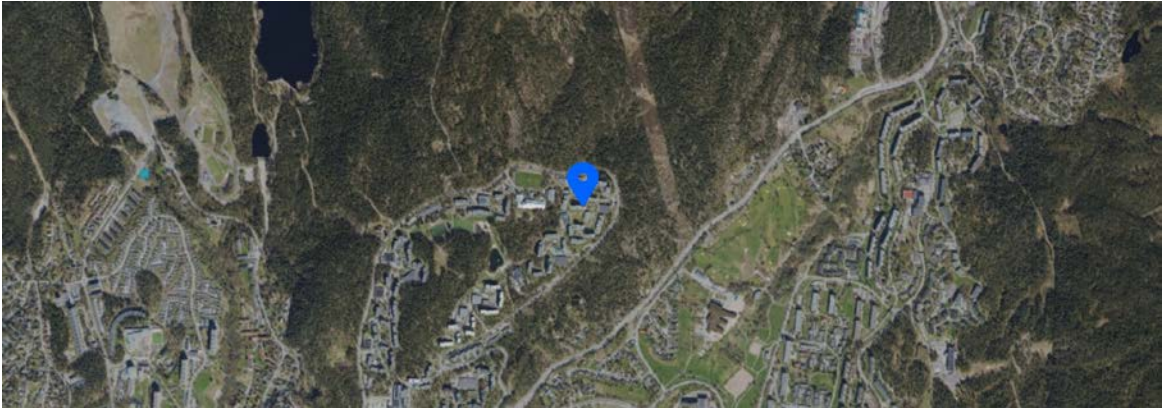


## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



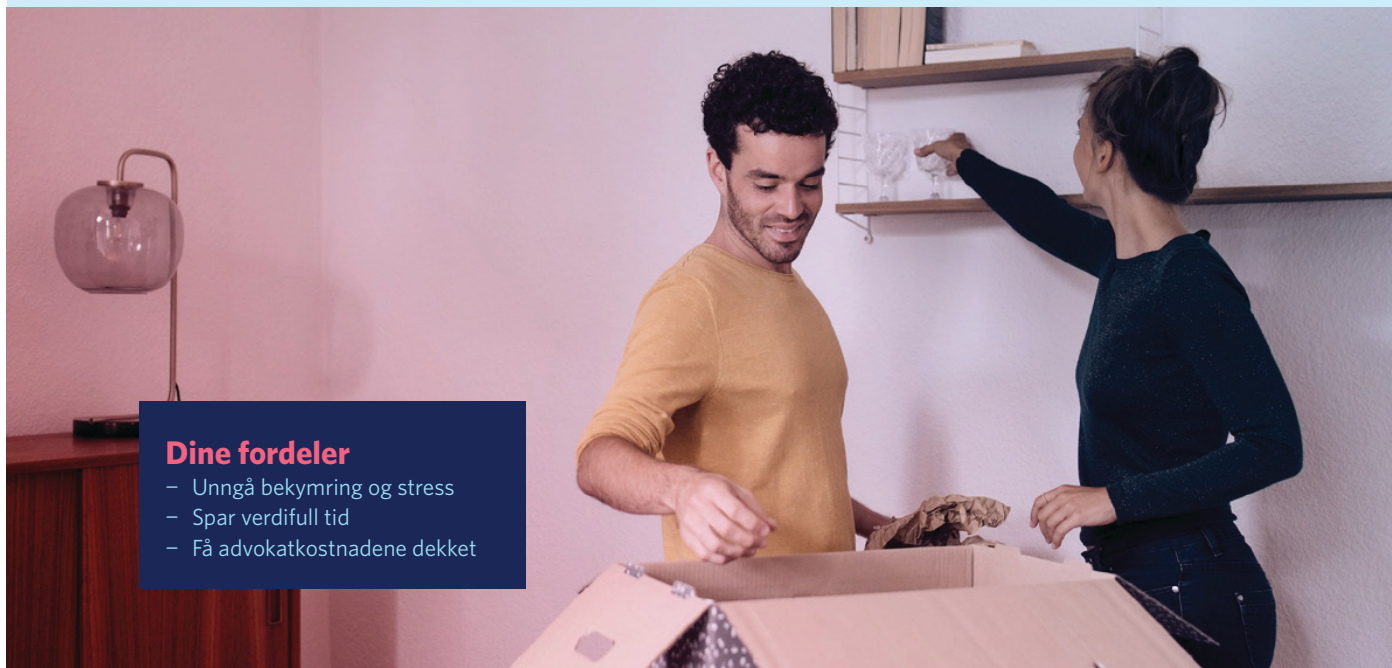
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Daria Zuzanna Dymarska  
Eiendomsmegler | Partner

daria.dymarska@emera.no  
+47 463 64 086

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Daria Zuzanna Dymarska  
daria.dymarska@emera.no  
463 64 086

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING