NORDVIK

Minister Ditleffs vei 3C

1 soverom | 33 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Minister Ditleffs vei 3C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026

Nøkkelinformasjon



Pen 2-roms rett ved Sognsvann/marka. Nye gulv 2026. Lave felleskostnader. Varmtvann & fyring inkl. Ingen dok.avg!

Prisantydning	**3 950 000,-**
Omkostninger	**17 265,-**
Totalpris	**3 992 138,-**
Fellesgjeld	**24 873,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 176,-**
BRA-i	**33 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

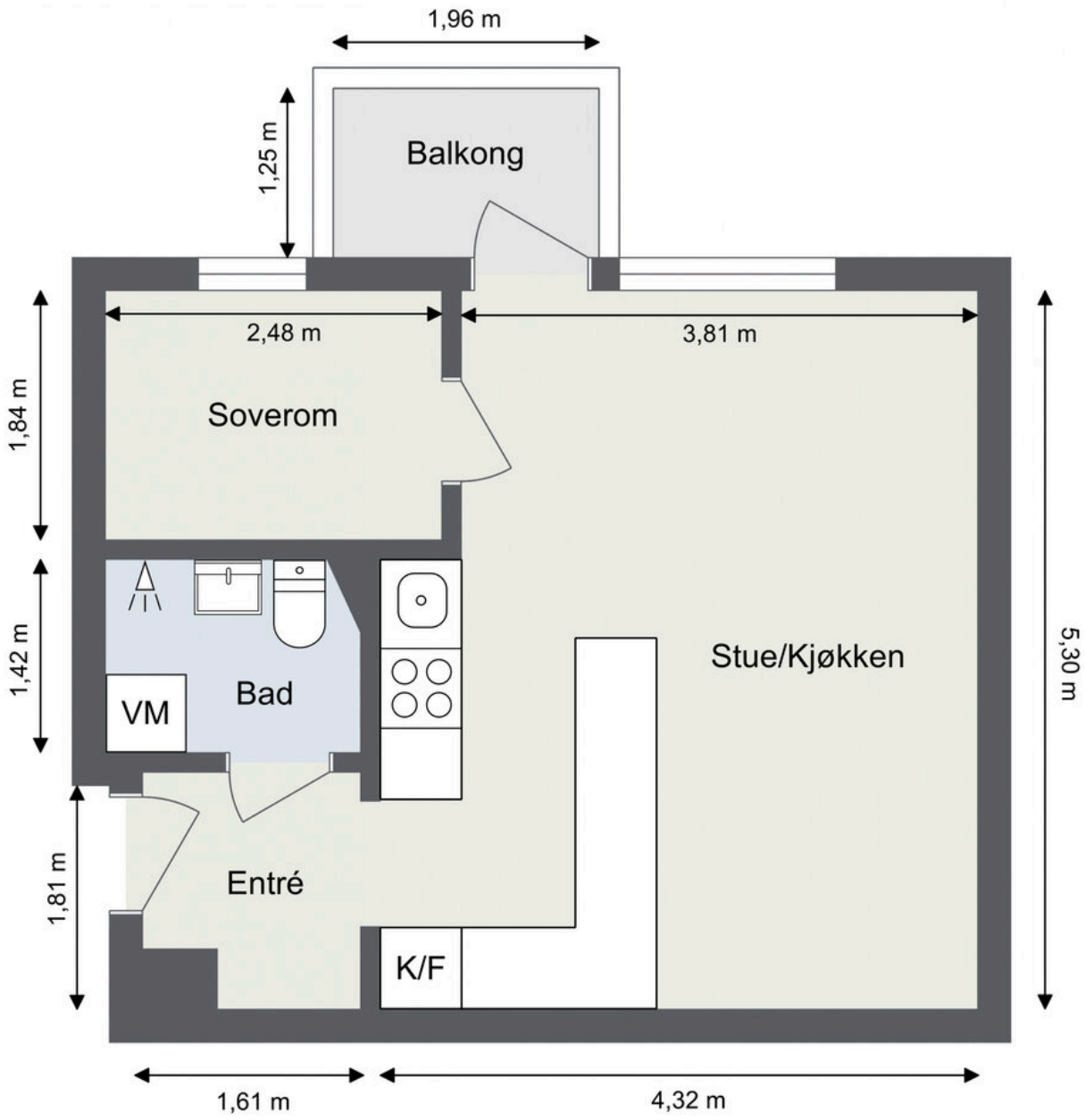
Velkommen til Minister Ditleffs vei 3C!

Pen og moderne 2-roms med balkong beliggende i byggets 2. etasje med en god planløsning. Fra stuen er det utgang til hyggelig vestvendt balkong med grønt utsyn. Den gode intern beliggenheten gir en fredelig og privat atmosfære. Her bor du i stille og landlige omgivelser med marka som nærmeste nabo, samtidig som du kun er en kort T-bane tur unna alt Oslo har å by på.

Verdt å merke seg:

- Nytt gulv 2026
- Kjøkkenøy fra 2017
- God intern beliggenhet
- Varmtvann & fyring inkl.
- Sykkelparkering i kjeller
- Kort vei til buss og T-bane
- Attraktiv beliggenhet med marka
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Lave omkostninger (ingen dokumentavgift)

Tyder

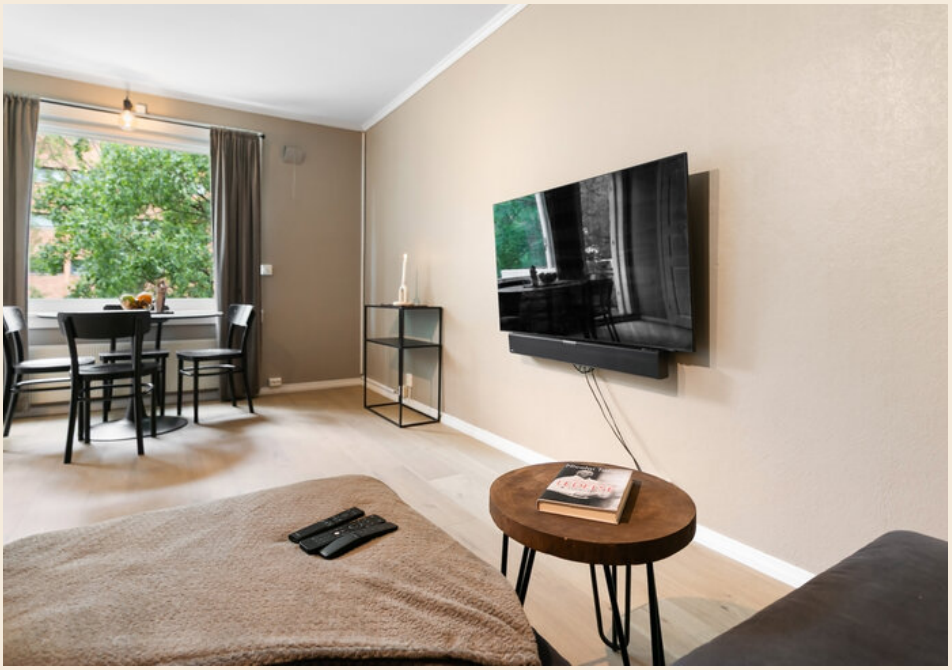

1,96 m
1,25 m
Balkong
2,48 m
3,81 m
1,84 m
Soverom
1,42 m
VM
Bad
Stue/Kjøkken
5,30 m
1,81 m
Entré
K/F
1,61 m
4,32 m





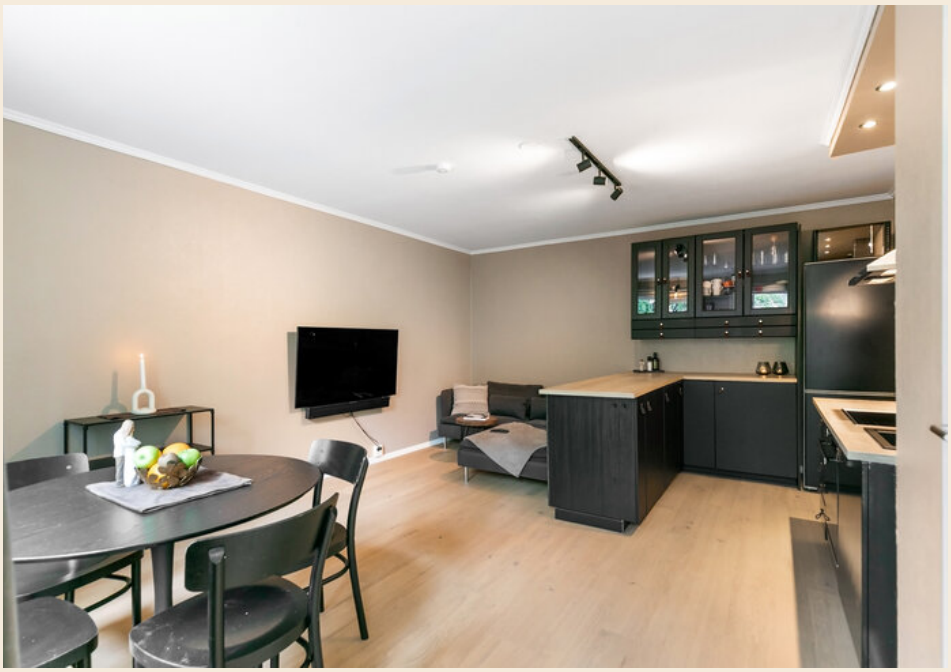
Leiligheten er godt utnyttet med en åpen og sosial planløsning.





Stuen har store vindusflater og oppvarming via radiator. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Den åpne løsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord.







Kjøkkenet har en praktisk halvøy som skiller sonene og gir ekstra benkeplass.





Kjøkkeninnredning fra 2012 og 2017 med en kombinasjon av glatte fronter og vitrineskap.

Godt med oppbevaringsplass i både over- og underskap.









Deler av kjøkkeninnredningen mot badet er fra 2012, mens øvrig innredning ble fornyet i 2017. Benkeplater, vask og armatur ble skiftet i 2026.





Fra kjøkkenet har du full oversikt over stuen og spiseplassen.

Kjøkkenet har en sentral plassering i leiligheten med enkel adkomst til soverom og entré.



Soverommet er adskilt fra stuen og har plass til dobbeltseng.





En moderne spilevegg, etablert i 2022, gir rommet karakter.

Leiligheten har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning.

















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0727/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Minister Ditleffs vei 3C, 0862 OSLO
Gnr 50, bnr 290 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 79 i Langmyra Borettslag, org.nr. 918073043

Selger
Sander Enger Lykken

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
24 873,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 974 873,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
17 265,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
26 765,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 992 138,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 001 638,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 35 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Ifølge eier er det planlagt endringer i inndelingen av boder. Dette betyr at seksjonen
vil få tildelt en annen bod, dagens bod er allikevel oppmålt under befaring.

Innhold
Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning. Man entrer boligen via en romslig entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Videre kommer man inn i en lys stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en luftig og sosial romfølelse. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong. Badet er funksjonelt innredet med opplegg for vaskemaskin. Samlet sett er dette en lettstelt og praktisk leilighet med god utnyttelse av arealene.

I tilllegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2 m².

Entré:

Innbydende og romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen er utstyrt med hylle og knagger, og danner en praktisk og funksjonell inngangssone til boligen.

Stue/spisestue:
Lys og luftig stue/spisestue i åpen løsning mot kjøkkenet. Planløsningen gir effektiv arealutnyttelse og skaper et hyggelig, sosialt oppholdsrom. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til flere naturlige soner. Rause vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en lun og trivelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 2 m², som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet på sommerstid.

Kjøkken:
Delikat kjøkken med mørke slette fronter, hvor enkelte overskap har fronter i glass. Deler av kjøkkeninnredningen mot badet er fra 2012, mens øvrig innredning ble fornyet i 2017. Benkeplater, vask og armatur ble skiftet i 2026. Kjøkkenet er smart planlagt med fokus på funksjonalitet, og byr på rikelig med både benkeplass og oppbevaringsplass i skap.

Soverom:
Leilighetens soverom har god plass til seng eller annet ønsket møblering.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Innredningen består av benkeskap med slette fronter, overskap med speilfronter samt speil over servant. Videre er badet utstyrt med hyller og håndkleholder på vegg. Badet inneholder dusjhjørne med forheng, servant i helstøpt plate, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og holder en gjennomgående nomral standard i forhold til alder. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 11
TG2: 7
TG3: Ingen
TG IU: 1

_____
Tekniske rom:
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med slette fronter, hvor enkelte overskap har fronter i glass. Over benkeseksjonen mot badet er det montert mosaikkfliser som sprutsone. Kjøkkenet er utstyrt med laminat benkeplate fra 2026 med nedfelt vask i kompositt og nyere armatur. Kullfilterventilator er integrert over koketoppen, og både stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Deler av kjøkkeninnredningen mot badet er fra 2012, mens øvrig innredning ble fornyet i 2017. Benkeplater, vask og armatur ble skiftet i 2026.

Bad:
Badet er utstyrt med elektrisk gulvvarme for god komfort. Ifølge eier ble badet rehabilitert i regi av borettslaget i 1996/1997. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt. Ifølge eier og tidligere salgsoppgave ble dusjarmatur og dusjsett skiftet i 2017. Baderomsinnredningen er senere oppgradert med nytt benkeskap med servant i 2026. Innredningen består av benkeskap med slette fronter, overskap med speilfronter samt speil over servant. Videre er badet utstyrt med hyller og håndkleholder på vegg. Badet inneholder dusjhjørne med forheng, servant i helstøpt plate, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

_____
Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Vegger: Spilevegg i entré og soverom. Malt glassfiberstrie for øvrig
Tak: Sparklet og malte plater på badet. Pusset og malte overflater for øvrig

VVS og tekniske installasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på badet.
- Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert ved siden av klosettet og under kum i kjøkken.
- Friskluft via spalteventil i vindu i soverom.
- Friskluftsventil på yttervegg i soverom og stue.
- Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og kjøkken.

Elektriske anlegg:
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Diverse:
- Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken.

Parkering
Det er gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Modernisering og påkostninger
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2026:
- Lagt ny parkett. Nye benkeplater og servant/armatur i kjøkken.
- Benkeskap med servant/armatur på badet.
- Etablert spilevegg i entré.
- Malt alle vegger med unntak av soverom.
- Ny termostat og ny spotter på badet.
- Byttet fire ujordete stikk til jordet stikk.
- Ny kabling i stue.
2023:
- Ny stekeovn.

2022:
- Etablert spilevegg i soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Byttet servant og innredning under vask i 2026 Ble skiftet dusjsett i 2017

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret utsiden på borettslaget. Jeg vet selv ikke hvem som har utført arbeidet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Optimalelektro utbedret merknader fra EL-kontroll gjennomført av Elvia. Byttet fra ujorda til jorda stikkontakter i stua. Ble utført 11. mai

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 14.04.2026

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Hatt jorda og ujorda stikkontakter for nærme hverandre. Dette er utbedret av elektriker.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er påvist brudd på avløpsrør under blokka. Hovedbudskapet er at situasjonen ikke er så alvorlig som først fryktet, men det er behov for utbedringer. Dette gjelder for borettslaget.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Dette blir utført i uke 24

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst utført før salg i 2022. Taksten ble utført av Torgeir Lien fra selskapet Norsk Takst. Rapporten er utarbeidet 04.05.2022

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Grunnmur i betong. Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater. Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.

Vinduer og dører:
- Vindu med tolags isolerglass i soverom, produsert i 1992.
- Vindu med trelags isolerglass i stue, produsert i 1983.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1992.
- Profilerte innvendige dører.

Balkonger, terrasser, og lignende:
- Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2,4 m².
- Tremmer på dekke.
- Rekkverk i betong- og trekonstruksjon.
- Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

_____
Tilstandsvurdering - TG2:
Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Ytterdører:
Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre
ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Vannbåren varme:
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Ventilasjon:
Det mangler luftespalte under dør mot badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er

derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Våtromsgulv - Bad:
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er registrert riss/hakk i enkelte fliser. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fug i nevnte område. Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger - Bad:
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Tilstandsvurdering - Ikke vurdert:
Hultaking - Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem 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).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 481,2 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 176,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 176,60,-
Herav:
Oppvarming: 508,-
Felleskostnader: 2 668,60,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 3 176,60,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 1 481, 2 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 038 158,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 152 631,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Langmyra borettslag består av totalt 167 leiligheter, derav 71 2-roms leiligheter, 95 1-roms leiligheter samt en vaktmesterleilighet.
Langmyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918073043, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:
- Minister Ditleffs vei 3-5
- Minister Ditleffs vei 7-11
Gårdsnr: 50 og bruksnr: 290.

Borettslagets nettside: https://vibbo.no/langmyra/om

Fellesvaskeri:
Ved behov kan du benytte deg av borettslagets fellesvaskeri. Denne er lokalisert i kjelleren og er kostnadsfritt.

Større vedlikehold og rehabilitering
2019: Utskifting av fyringsanlegget, dekket av borettslagets midler.
2018 Fasaden er malt
2017: Vedlikehold av tak, verandaer og fasader.
2016: Fasaderehabilitering. Skiftet ut sydveggen på blokken nr. 3. Utskifting av alle inngangspartier. Elektrisk opplegg i garasjene samt utvendig belysning. Skiftet gesims på taket mellom blokk 3 og blokk 5, samt reparasjon av skorstein.
2014: Nytt avfallssystem.
2013: Rehabilitering av garasjer. Nytt elektronisk låssystem i alle oppganger. Renovasjon av piper for luftekanaler.
2012: Nytt fyringsanlegg tilpasset pellets.
2010 - 2011: Fyringsanlegget.
2008: Selskapet har foretatt drenering rundtbblokkene. Den totale kostnaden kom på ca. 2.400.000.
2007: Kjøpt tomt til garasje og kjørevei.
2004: Malt vinduer og balkongdører.
2002 - 2003: Rehabilitert balkonger.
2001: Nye dører.

Planer for 2026 (Fra årsrapporten 2026):
- Ferdigstillelse av blokk 3
- Gjøre utbedringer av et rør som går under blokk 7
- Oppgradering av vaskeriene, med særlig fokus på vaskeriet i blokk 11 som har behov for utbedringer etter tidligere oversvømmelse og ikke tilfredsstiller dagens HMS-standard
- Videre arbeid med uteområder og generelt vedlikehold
- I tillegg vil styret ta tak i gjerdeproblematikken. Flere beboere opplever gjennomgang av uvedkommende som sjenerende og til dels utrygt. Styret har hatt dialog med Koll Idrett om dette, men opplever at våre innspill i liten grad blir imøtekommet. Det må derfor påberegnes bruk av økonomiske midler til nytt og høyere gjerde for å redusere gjennomgangstrafikk. Samtidig planlegges det å installere en port i skogholtet mellom blokk 7 og 11 for å sikre bedre kontroll på ferdsel gjennom privat område

Megler har per 12.06.2026 ikke mottatt tilbakemelding fra styret vedrørende planlagt vedlikehold.

Forkjøpsrett
Dette er et frittstående borettslag og det er kun intern forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 24 873,-pr. 01.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207618292
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 2 005 364,00
Innfrielsesdato: 30.10.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208201670
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 593 282,00
Innfrielsesdato: 30.11.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208201689
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 1 918 528,00
Innfrielsesdato: 30.03.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 24 873,21,-, 01.06.2026.

Borettslaget har ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 52 936,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget oppnådde et positivt årsresultat på kr 510 000 i 2025. For inneværende år er det budsjettert med et positivt årsresultat på kr 1 251 840.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Grilling på balkongene er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Borettslaget har gjennomført to dugnader på fellesarealene i fjor, i april og oktober.

Dyrehold
Det er ikke tillatt å holde dyr. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold skal sendes til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83045535

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 137 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Kringsjå, med umiddelbar nærhet til både marka og byens fasiliteter. Området er spesielt populært blant studenter, unge voksne og aktive beboere som verdsetter enkel tilgang til naturopplevelser kombinert med gode kollektivforbindelser. Her bor du med kort vei til dagligvarebutikk, treningssenter og T-banestasjon, som gir rask og enkel adkomst til Oslo sentrum. Nordmarka ligger rett i nærheten og byr på flotte tur-, løpe- og skimuligheter året rundt, noe som gjør dette til et ideelt sted for deg som ønsker en aktiv hverdag i grønne omgivelser.

Aktivitet og fritid:
Området byr på gode muligheter for en aktiv og variert fritid. Med nærhet til Nordmarka har du enkel tilgang til et omfattende nettverk av turstier, sykkelruter og skiløyper som kan benyttes året rundt. For den som liker friluftsliv er Sognsvann lett tilgjengelig, enten til fots, med sykkel eller en kort biltur unna. Her finner du flotte turmuligheter, badeplasser og rekreasjonsområder i naturskjønne omgivelser. I nærområdet finnes også flere treningssentre, idrettsanlegg og andre aktivitetstilbud.

Kombinasjonen av gode trenings- og friluftsmuligheter, grønne omgivelser og nærhet til byen gjør området attraktivt for både studenter, unge voksne og andre som ønsker en aktiv livsstil.

Servicetilbud:
Leiligheten har en praktisk beliggenhet med kort vei til et godt utvalg av servicetilbud. I nærområdet finner du dagligvarebutikker, apotek, treningssentre og øvrige tjenester som dekker de fleste daglige behov. Det er også enkelt å benytte seg av et bredere utvalg av butikker, spisesteder og servicetjenester på Tåsen, Ullevål og Storo. Området kombinerer en rolig og grønn beliggenhet med nærhet til bymessige fasiliteter, noe som gjør hverdagen både enkel og bekvem. Med et godt tilbud av handel, service og fritidsaktiviteter i nærområdet ligger alt til rette for en komfortabel bosituasjon.

Skoler og barnehager:
Boligen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til flere av Oslos største utdanningsinstitusjoner. Universitetet i Oslo på Blindern er lett tilgjengelig med sykkel, kollektivtransport eller til fots, noe som gjør området særlig populært blant studenter og ansatte ved universitetet. Det er også gode forbindelser til øvrige studiesteder i Oslo. For barnefamilier finnes det flere barnehager i nærområdet. Boligen sokner til Kringsjå skole for barnetrinnet, mens ungdomsskoleelever tilhører Nordberg skole. Området er godt etablert og tilbyr et variert utdanningstilbud i alle alderstrinn.

Offentlig kommunikasjon:
er det hyppige avganger på T-banens linje 5, som gir rask og enkel adkomst til blant annet Nydalen, Storo, Majorstuen og Oslo sentrum. Reisetiden til sentrum er på om lag 15-20 minutter. I tillegg betjenes området av flere busslinjer, som gir gode forbindelser til øvrige deler av byen. Den gode kollektivdekningen gjør det enkelt å pendle til studiesteder, arbeidsplasser og byens mange servicetilbud uten behov for bil. For syklister er det også gode sykkelforbindelser mot både sentrum, Blindern og Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 31.03.1967.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Rommet som i dag benyttes som soverom er originalt tegnet inn som kjøkken i byggetegningene. Endringen av bruket av rommet har gått fra hoveddel til hoveddel, og tiltaket er således ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter S-808, datert 02.11.1959. Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene A - B - C - D - E og F på Kringsjå, gnr.50 bnr.14 m.fl.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Kringsjågrenda 45 - ombygging av enebolig, tilbygg under terreng, oppføring av støttemur
Saksnummer: 2025/09686 - Byggesak
Mottatt sak: 15.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202109541
Status: Under behandling

Kringsjågrenda 3 - ombygging av enebolig til generasjonsbolig - Riving av garasje
Saksnummer: 2025/08008 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201504312
Status: Under behandling

Carl Kjelsens vei 25D - forhåndskonferanse, oppføring av permanent tennishall med 4 innendørsbaner
Saksnummer: 2026/05504 - Byggesak
Mottatt sak: 13.05.2026
Status: Under behandling

Holsteinveien 21 - riving av Nordberg barnepark
Saksnummer: 2025/14831 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202461900
Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Saken er avsluttet

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/50/290:
29.01.1962 - Dokumentnr: 1191 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

11.05.1962 - Dokumentnr: 5578 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: Oslo Lysverker

03.04.1963 - Dokumentnr: 3967 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

03.04.1963 - Dokumentnr: 3968 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.08.1960 - Dokumentnr: 9575 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:50 Bnr:14

27.08.1960 - Dokumentnr: 921388 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 52 bnr. 797

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 000,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 127 845,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. juni 2026

Megler
Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Minister Ditleffs vei 3C

Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.)	414 elever, 19 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	590 elever, 25 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	655 elever, 28 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	478 elever, 28 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	7 min 🚗 2.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	21 min 🚶 1.9 km
Nydalen videregående skole	960 elever	6 min 🚗 2.5 km

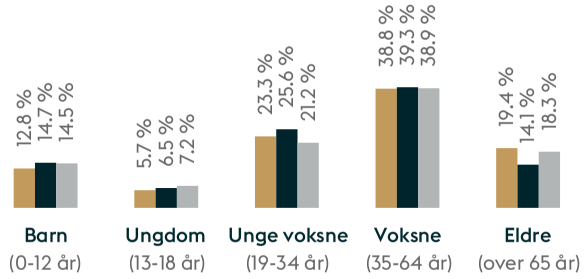
Offentlig transport

Kongleveien	Linje 19N, 25	5 min 🚶 0.4 km
Holstein	Linje 5	5 min 🚶 0.4 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	6 min 🚗 2.8 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	7 min 🚗 3.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 6.7 km

Barnehager

Nordberg menighetsbarnehage (1...	30 barn	2 min 🚶 0.2 km
Montessoribhg. Solsikken Sogne...	36 barn	3 min 🚶 0.2 km
Nordberg barnehage (1-5 år)	122 barn	6 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kringsjå/Nordberg nordre	1 725	1 070
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Kollbanen	4 min
Kringsjå skole	9 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	20 min
Avancia Xpress Kjelsås	5 min

«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

MINISTER DITLEFFS VEI 3 C, 0862 OSLO

Gnr: 50 Bnr: 290 301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	08/06/2026
Utskriftsdato:	09/06/2026
Oppdragsnummer:	99663
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard i forhold til alder.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2026: Lagt ny parkett. Nye benkeplater og servant/armatur i kjøkken. Benkeskap med servant/armatur på badet. Etablert spilevegg i entré. Malt alle vegger med unntak av soverom. Ny termostat og ny spotter på badet. Byttet fire ujordete stikk til jordet stikk. Ny kabling i stue.
2023: Ny stekeovn.
2022: Etablert spilevegg i soverom.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1962, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Sander Lykken
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Sander Lykken, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 50 Bnr: 290
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	10137.1 m²
Adresse:	Minister Ditleffs vei 3 C, 0862 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Langmyra Borettslag
Organisasjonsnr:	918073043
Eier:	Sander Enger Lykken
Andelsnummer:	79

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	07/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1962

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	2	0	0
2. etasje	33	0	0	2
Sum bolig:	33	2	0	2
Sum BRA:	35			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Entré		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Ifølge eier er det planlagt endringer i inndelingen av boder. Dette betyr at seksjonen vil få tildelt en annen bod, dagens bod er allikevel oppmålt under befaring.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vindu med tolags isolerglass i soverom, produsert i 1992.
Vindu med trelags isolerglass i stue, produsert i 1983.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1992.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Dør mot badet er kappet, og fremstår med ujevn finish i underkant av dørbladet.	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 2,4 m². Tremmer på dekke. Rekkverk i betong- og trekonstruksjon.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.	TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.	
Tilstandsvurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.	

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber på badet. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert ved siden av klosettet og under kum i kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.	TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventil i vindu i soverom. Friskluftsventil på yttervegg i soverom og stue. Oppdriftsventilasjon med ventil fra bad og kjøkken. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, oppdriftsventilasjon med begrenset avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør mot badet, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap mot badet. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra 2012 (mot badet), øvrig innredning fra 2017. Benkeplater og servant/armatur er skiftet i 2026.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det mangler en flis i hjørnet ved vasken. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Spilevegg i entré og soverom. Malt glassfiberstrie for øvrig.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater på badet.
Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Hylle og knagger i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet.

Samsvarserklæring signert og datert 11.05.2026 er fremvist for følgende arbeider: Retting av avvik fra avviksrapport. Trukket jord til nye stikk. Lagt ny kabel langs list for strøm til stikk bak kjøleskap og til stikk under tv. Skiftet downlights i bad og montert ny termostat til bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 14.04.2026, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 1996/1997, i regi av borettslaget. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
Ifølge eier/tidligere salgsoppgave er dusjsettet skiftet i 2017. Nytt benkeskap med servant fra 2026.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det er registrert riss/hakk i enkelte fliser. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i fug i nevnte område.

Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder sett i forhold til forventet levetid på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front og overskap med speilfront. Speil over servanten. Hyller og håndkleholder på vegg.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe korrosjon rundt kanten på speilet. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv med forheng, servant i helstøpt plate, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sander Enger Lykken	9578-5995-4-4278899	2026-06-04 09:54:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0727/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Minister Ditleffs vei 3C, 0862 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Sander Enger Lykken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83045535
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet servant og innredning under vask i 2026 Ble skiftet dusjsett i 2017

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedret utsiden på borettslaget. Jeg vet selv ikke hvem som har utført arbeidet.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Optimalelektro utbedret merknader fra EL-kontroll gjennomført av Elvia. Byttet fra ujorda til jorda stikkontakter i stua. Ble utført 11. mai

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 14.04.2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Hatt jorda og ujorda stikkontakter for nærme hverandre. Dette er utbedret av elektriker.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er påvist brudd på avløpsrør under blokka. Hovedbudskapet er at situasjonen ikke er så alvorlig som først fryktet, men det er behov for utbedringer. Dette gjelder for borettslaget.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Dette blir utført i uke 24

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst utført før salg i 2022. Taksten ble utført av Torgeir Lien fra selskapet Norsk Takst. Rapporten er utarbeidet 04.05.2022

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0727/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sander Enger Lykken	**2026-06-04**

Identifikasjon

Sander Enger Lykken

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Minister Ditleffs vei 3C, 0862 OSLO**	
Dato for energimerking **31.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305133**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81537755**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **290**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1961**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **202,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **202,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 306 kWh**



Minister Ditleffs vei 3C, 0862 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Minister Ditleffs vei 3C, 0862 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0727/25 . Vår ref.: 0251-1-239 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	LANGMYRA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	918073043
Andelseier:	Lykken, Sander Enger
Medeier:	
Leilighetsnummer:	239
Adresse:	Minister Ditleffs Vei 3 C, 0862 OSLO
Andelsnummer:	79
Gnr.	50
Bnr.	290
Borettsinnskudd:	Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83045535.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har 27 garasjeplasser til utleie. Følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Kontakt styret. Garasjeleien økes med kr 200 pr. måned fra 01.05.2025. Vedlikehold av fyringsanlegget dekkes av borettslagets midler. Forkjøpsrett og styregodkjennelse: Det er styret i borettslaget som håndterer forkjøpsretten og hele prosessen, ref. punkt 3 i vedtektene. Send forespørsel om avklaring til styret. Dagen meldefristen går ut kan styreleder kontaktes på e-post for bekreftelse av om forkjøpsrett er benyttet og styregodkjennelse av ny andelseier. Styret mottar mange henvendelser fra meglere og har derfor laget en oversikt over kjente spørsmål og svar på borettslagets nettside. Styret ber derfor meglere om å først undersøke om det de lurer på ligger på nettsiden: https://vibbo.no/langmyra. Styret har vedtatt å øke de ordinære felleskostnadene med 10 % fra 01.01.2026, brensel/oppvarming forblir uendret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207618292
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	2 005 364,00
Innfrielsesdato:	30.10.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208201670
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	593 282,00
Innfrielsesdato:	30.11.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208201689
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	1 918 528,00
Innfrielsesdato:	30.03.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 176,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	508,00	
Felleskostnader	2 668,60	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	755,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 869,-
Annen formue:	52 936,-
Gjeld:	27 688,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207618292
Restsaldo:	11 043,38
Kapitalkostnader:	170,21
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208201670
Restsaldo:	3 266,95
Kapitalkostnader:	475,83
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208201689
Restsaldo:	10 562,88
Kapitalkostnader:	116,87
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 24 873,21,-, 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 John Fawzi Girgis Mankarios pr. e-post: john.mankarios@obos.no eller telefon: 22 86 58 62.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Håvard Frøyd, e-post: langmyra@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
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.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter
for
Langmyra Borettslag Org. nr. 918073043

Vedtatt av ordinær generalforsamling den 30.mai 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller 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 - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(3) 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.

3-2 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 3-2(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 ved oppslag i borettslaget, rundskriv 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.

3-3 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 i 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 andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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 en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 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 kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 som borettslaget eier
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 forretningsfører.

(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 av ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak i 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

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

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.

INNLEDNING

Langmyra borettslag ble stiftet i 1961, og de første beboerne flyttet inn i 1962. Borettslaget ble stiftet etter initiativ fra kvinnelige funksjonærer som var ansatt i Oslo kommune. Hensikten var å skaffe enslige kommunalt ansatte en trygg og rimelig bolig, og leilighetene var kun forbeholdt denne gruppen.

Borettslaget består av totalt 167 leiligheter, derav 71 2-roms leiligheter, 95 1-roms leiligheter samt en vaktmesterleilighet.

Langmyra borettslag er et frittstående borettslag. Det er andelseierne som eier bygningene og tomten , og alle andelseierne er i fellesskap ansvarlige for å holde eiendommen i god stand og for å skape et godt bomiljø for alle i borettslaget.

Husordensreglene er ment til å sikre trivsel, trygghet og godt naboskap. Alle som bor i borettslaget er pliktige til å følge disse bestemmelsene. Hver enkelt må bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at dette ikke generer andre. Andelseieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av andre i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten, f.eks. ved framleie.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten som andelseieren har for leiligheten. Dersom reglene ikke blir overholdt, kan dette medføre oppsigelse av leieforholdet. Styret er av generalforsamlingen gitt myndighet til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Ved tvil om fortolkningen av husordensreglene, vil det til enhver tid sittende styret sin tolkning bli lagt til grunn. Avgjørelsen i styret kan ankes til generalforsamlingen eller overprøves norsk rett. Forslag til endringer av husordensreglene skal bringes til generalforsamlingen.

Meldinger fra styret som blir gitt ved oppslag i oppgangene eller ved rundskriv direkte til andelseierne, gjelder på samme vis som husordensreglene.

Det vises forøvrig til leiekontrakten og til vedtektene, som også inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.

HUSORDENSREGLER

FOR

LANGMYRA BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 29.05.96.
Sist endret på Generalforsamlingen 19.4.2018.

1. RO I LEILIGHETENE.
Det skal være ro i leilighetene mellom 23.00 – 07.00 på hverdagene og til kl 09.00 på søndager og helligdager. Spesielt støyende virksomhet (boring, hamring el.) skal ikke forekomme i tiden 20.00 – 07.00 på hverdager, og skal ikke forekomme på søndager og helligdager.

Unødig støy og bråk fra leilighetene skal unngås hele døgnet. Hvis man planlegger virksomhet som kan støye mer enn vanlig, så som boring, fest osv., er det god naboskikk å si i fra til naboene om dette.

2. BAD, WC, VANNRØR ETC.
Leilighetene må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

Andelseierne må sørge for at sluk på bad holdes rene.

3. BALKONGER OG VINDUER.
Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy fra balkongene og vinduene. Lufting og tørking på balkongene skal gjøres slik at det ikke er synlig fra bakkeplan.

Grilling på balkongene er ikke tillatt.

4. TRAPPER, OPPGANGER OG KJELLERROM.
Inngangsdørene og dørene til kjellerrommene skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander, som ski, møbler, kasser og lignende i fellesrommene, trappene eller i kjellergangene. Sykler skal kun settes på anviste plasser i kjelleren, evt i sykkelstativene ute.

5. FELLESVASKERI OG TØRKEPLASSER.
Fellesvaskeriene skal kunne benyttes alle dager mellom 07.00 og 23.00, også lørdag og søndag, innenfor de tidsintervaller styret fastsetter. Instrukser for bruk av vaskemaskinene og vaskerommene må følges. Fellesvaskeriene skal rengjøres etter bruk. Tørkeplassene ute skal kun benyttes til tørking og lufting av tøy. Dette må ikke forekomme på søndager og helligdager.

6. SØPPELKASSER.
Søppelkassene skal primært benyttes til (tørt) husholdningsavfall. Store ting skal kastes i containere som blir satt ut ved behov, eller legges i kassene like før de blir tømt. Det er ikke tillatt å sette søppel, gjenstander og lignende rundt eller ved søppelkassene.

7. FASADEENDRINGER.

Endring av fasadene, for eksempel markiser, skal godkjennes av styret før det blir igangsatt.

Det er ikke tillatt å sette opp utendørs TV-antenner.

8. FELLESOMRÅDENE.
Borettslagets uteanlegg er felles eiendom og bruksområde. Alle må bidra til å holde dette i stand, og bruken må ikke sjenere andre eller medføre stor slitasje. Den som ødelegger/øver hærverk vil bli gjort ansvarlig for dette.

Grøntarealet må vernes spesielt og må ikke brukes på en slik måte at det blir skadet.

9. DYREHOLD.

Det er ikke tillatt å holde dyr.

Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for dyreholdet og det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Søknad om dyrehold skal sendes til styret.

Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året.

2. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Kommer det inn skriftlige klager over at et dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Informasjonsskriv
Langmyra borettslag
21.06.2004.

Ansvar for elektriske anlegg i leiligheter

Borettslag er å anse som virksomhet som omfattes av forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (HMS-forskriften). I borettslag går det imidlertid et skille mellom privat område og fellesareal. Det betyr at andelseier har samme ansvaret for det elektriske anlegget i leiligheten som en eier av en enebolig.
De vesentlige utdrag av de momentene andelseierne må være klar over, er å finne i "Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg" (Produkt – og elektrisitetstilsynet).

Nedenfor er noen utdrag fra forskriften gjengitt, får å gi et innblikk i lovverk og ansvar.

§ 9 Ansvar – Hvem forskriften retter seg mot
Eiers/brukers ansvar for vedlikehold innebærer en plikt til å forvisse seg om at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene (kapittel V).
For eksempel vil ansvaret i en bolig innebære:

- å være oppmerksom på faresignaler som oppstår, som varme sikringer og stikkontakter (kan bli brune), lysbuer/gnister eller tilløp til lysbuer (dårlig kontakt).
- å få kontrollert anlegget på bakgrunn av slike faresignaler, og
- å få utbedret de mangler som avdekkes.

§ 12 Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

- Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstiller forskriftens krav.
- Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i kapittel V.
- Som underlag for slik erklæring skal det være utarbeidet dokumentasjon som gjør det mulig å vurdere om anlegget er i samsvar med forskriftens krav.
- Erklæring om samsvar og dokumentasjon skal overleveres eier av anlegget.

Noen av sikkerhetskravene i kapittel V:
§ 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk
§ 21 Beskyttelse mot elektrisk støt ved feil
§ 22 Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger
§ 23 Beskyttelse mot overstrøm
§ 24 Beskyttelse mot feilstrømmer
§ 25 Beskyttelse mot overspenning

For øvrig vises til gjeldende lover og forskrifter.

Styret

Protokoll til årsmøte 2026 for LANGMYRA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 918073043
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Olympiatoppen Sportshotell, Sognsveien 228.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Det foreslås at borettslagets rådgiver, John Mankarios velges som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås, John Mankarios. Som protokollvitne foreslås Tove Terjesen.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Buchholdt

Følgende stilte til valg:
Cecilie Buchholdt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Torhild Nyhaven Skagestad
Lone Rude
Ingrid Urseth
Anne Willkommen Eiken

Følgende stilte til valg:
Torhild Nyhaven Skagestad
Lone Rude
Ingrid Urseth
Anne Willkommen Eiken

Møtet ble avsluttet kl. 19.15.

Oslo, 29.04.2026

Møteleder og protokollfører
John Mankarios /s/

Protokollvitne
Tover Terjesen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 251
LANGMYRA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LANGMYRA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Olympiatoppen Sportshotell, Sognsveien 228.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGMYRA 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

Det foreslås at borettslagets rådgiver, John Mankarios velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås, John Mankarios. Som protokollvitner foreslås ----------

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 251 Langmyra Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Cecilie Buchholdt

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Willkommen Eiken
  Velges på generalforsamlingen.
- Ingrid Urseth
  Velges på generalforsamlingen.
- Lone Rude
  Velges på generalforsamlingen.
- Torhild Nyhaven Skagestad
  Velges på generalforsamlingen.

Styrets årsrapport

Styret i Langmyra borettslag kan se tilbake på et år med betydelig aktivitet, flere krevende prosesser og viktige beslutninger for å sikre en trygg drift og videre utvikling av borettslaget. Nedenfor følger en oppsummering av årets arbeid og aktivitet.

Ekstraordinære digitale generalforsamlinger

I løpet av året ble det nødvendig å avholde en ekstraordinær digital generalforsamling for å velge ny styreleder samt ansvarlig for vaktmestertjenester. Totalt valgte 40 beboere å benytte sin stemmerett i dette valget.

Det ble også nødvendig å avholde en ekstraordinær digital generalforsamling senere på året da vi måtte velge ny revisor. Her valgte 35 beboere å benytte sin stemmerett.

De beboere som valgte ikke å benytte sin stemmerett anser vi som positive.

Prosjekt Blokk 3 - ny oppstart og prosjektledelse

Arbeidet med blokk 3 måtte startes på nytt etter at kontrakt med tidligere entreprenør ble sagt opp etter lang tids stillstand i arbeidet. Styret utpekte styremedlem Elsa Langhaug som prosjektleder fra styrets side for å sikre kontinuitet og god oppfølging.

Det ble utformet en detaljert tilstandsrapport gjennom Multiconsult.

For å finne riktig faglig prosjektledelse innhentet styret pristilbud fra både Multiconsult og Obos Prosjekt. Bakgrunnen for dette er at prosjektet krever kompetanse som styret selv ikke besitter, særlig knyttet til fremdriftsplanlegging og teknisk kvalitetsikring. Valg av ekstern prosjektledelse er ikke ferdigstilt ved utgangen av 2025, men beslutning tas tidlig i i 2026.

Rotteinvasjon og tiltak i uteområdene

Høsten 2025 ble borettslaget rammet av rotteinvasjon. Et problem som også berørte store deler av Kringsjå og Nordberg. Det antas at omfattende rør- og veiarbeid i området har bidratt til at rottene har flyttet territorium.

Skadedyrskontrollen satte ut feller og anbefalte fjerning av busker og vekster langs veggene, der det ble funnet rotteganger som fungerte som skjulesteder. Styret fulgte rådene og engasjerte anleggsgartner for å rydde områdene. Det ble sådd plen der det tidligere var bed, og svartelistede plantearter som hadde spredd seg inn på tomten ble fjernet.

Brannvern og kontrollrutiner

Styret har i 2025 vedtatt nye rutiner for brannvernskontroll utført av Norsk Brannvern AS. Kontroll av fellesarealene vil fortsatt gjennomføres årlig som tidligere. For leilighetene vil kontrollen heretter gjennomføres hvert femte år.

Dette er besluttet for å redusere kostnader, samtidig som styret vurderer at årlig kontroll inne i leilighetene ikke er nødvendig. En beslutning tatt i samråd med Norsk Brannvern AS.

Beboere er selv ansvarlige for å kontrollere sitt eget brannslukningsutstyr årlig, samt sørge for at røykvarslere fungerer og at batterier byttes jevnlig.

Dugnader og vedlikehold

I 2025 gjennomførte borettslaget to dugnader med svært god deltakelse. Styret ønsker å rette en stor takk til alle beboere som bidro. Innsatsen har hatt stor betydning for trivsel og vedlikehold av fellesområdene.

Boden bak blokk 7 ble revet i løpet av høsten. Den var i svært dårlig forfatning og vurdert som en sikkerhetsrisiko. Ny bod er anskaffet og vil bli satt opp våren 2026. I tillegg har styret investert i nye hageredskaper for å sikre at både dugnader og løpende vedlikehold kan utføres på en trygg og effektiv måte.

Endring av plenklipping og innføring av robotklipper

Styret valgte i 2025 å si opp avtalen om plenklipping med ISS. Årsaken var at kvaliteten på arbeidet var for dårlig, klippingen ble utført for sjeldent og med ujevne intervaller. I tillegg førte tunge sitteklippere til skader på plenen ved våt og myk grunn.

Som et mer skånsomt og forutsigbart alternativ inngikk styret en femårig leasingavtale med Grønvold Maskin AS om robotklipper.

Bytte av vaskefirma

Det ble i vår byttet selskap som vasker fellesarealene. Dette begrunnes med at tidligere

vaskefirma utførte sine vasketjenester på en ikke tilfredsstillende måte. Styret valgte å si opp kontrakten med Rene Trapper, og signerte ny kontrakt med Speilrent AS.

Etter en gjensidig prøveperiode på seks måneder kan vi konkludere med at Speilrent AS utfører sine tjenester på en tilfredsstillende måte.

Oppgradering av belysning i kjellerarealer

Belysningsanlegget i kjellerne var av eldre dato og vurdert som både teknisk utdatert og potensielt brannfarlig. Da rådet om å slukke å slukke lys etter seg ofte ikke ble fulgt, besluttet styret å innføre sensorstyrt belysning.

Det ble søkt om støtte fra Enova, og søknaden ble innvilget. Arbeidet er ferdigstilt i alle blokker unntatt blokk 3, hvor installasjon vil utføres samtidig med utbedring av kjellergulv.

Nøkkelbrikker og adgangssystem

Borettslaget benytter i dag nøkkelbrikker som produseres av Certego. Bestilling gjøres gjennom styret, og kostnaden bæres av den enkelte beboer. Tidligere produserte styret selv nøkkelbrikker, men dette faset vi ut da systemet var utdatert og ikke støttes av dagens løsninger. Ordningen med Certego sikrer korrekt registrering og et mer driftsikkert adgangssystem.

Uønsket lagring i fellesarealer

Styret har dessverre registrert en økende tendens til at beboere setter fra seg personlige eiendeler, avfall og annet i fellesarealer både ute og inne. Dette er en uheldig utvikling som påvirker både sikkerhet, trivsel og fellesskapsfølelse. Styret vil følge opp dette videre i 2026.

Økning i felleskostnader

I 2025 ble det vedtatt at de generelle fellesutgiftene økes med 10 prosent for å følge den generelle prisutviklingen i samfunnet. Økningen trer i kraft 1. januar 2026.

Planer for 2026

Styret vil i året som kommer arbeide videre med flere viktige prosjekter:

• Ferdigstillelse av blokk 3

• Gjøre utbedringer av et rør som går under blokk 7

• Oppgradering av vaskeriene, med særlig fokus på vaskeriet i blokk 11 som har behov for utbedringer etter tidligere oversvømmelse og ikke tilfredsstiller dagens HMS-standard

• Videre arbeid med uteområder og generelt vedlikehold

I tillegg vil styret ta tak i gjerdeproblematikken. Flere beboere opplever gjennomgang av uvedkommende som sjenerende og til dels utrygt. Styret har hatt dialog med Koll Idrett om dette, men opplever at våre innspill i liten grad blir imøtekommet. Det må derfor påberegnes bruk av økonomiske midler til nytt og høyere gjerde for å redusere gjennomgangstrafikk. Samtidig planlegges det å installere en port i skogholtet mellom blokk 7 og 11 for å sikre bedre kontroll på ferdsel gjennom privat område.

Styret ønsker også å rette en særskilt takk til beboerne i blokk 3 for deres tålmodighet i en prosess som har tatt lengre tid enn opprinnelig planlagt.

Jeg som styreleder ønsker å takke styremedlemmene Cecilie, Nanna, Elsa og Sondre for en iherdig og flott innsats i året som har gått. Nåværende styre oppfattes som engasjert, samarbeidsvillig og med en stå-på vilje for at alle beboere skal trives i borettslaget og i fellesskapet.

Ha en god generalforsamling!

Med vennlig hilsen

Håvard Frøyd

Styreleder i Langmyra Borettslag

LANGMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 918073043, KLIENTNR. 251

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 144 062**	**3 161 641**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		624 295	1 231 461
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 330 177	-1 249 038
Innsk. øremerk. bankkto		-15 484	-1
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-721 366**	**-17 578**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 422 697**	**3 144 062**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 826 292	3 374 191
Kortsiktig gjeld		-403 596	-230 129
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 422 697**	**3 144 062**

LANGMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 918073043, KLIENTNR. 251

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 566 352	6 566 652	6 567 000	7 090 000
Vaskeri		0	3 450	0	0
Garasjer		233 152	186 744	233 000	233 000
Andre anlegg		0	75 940	0	0
Andre inntekter	3	47 875	38 773	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 847 379**	**6 871 559**	**6 875 000**	**7 398 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-35 250	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-350 000	-250 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-13 375	-12 250	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-298 728	-285 080	-310 000	-323 950
Konsulenthonorar		-159 596	-139 231	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-1 400 870	-1 029 876	-1 323 000	-1 079 240
Forsikringer		-641 864	-556 312	-690 000	-772 800
Kommunale avgifter	8	-934 340	-854 069	-971 000	-1 018 400
Garasjer	9	-4 562	-3 469	-20 000	-20 000
Energi/fyring	10	-1 041 924	-1 004 720	-1 250 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 025	-476 786	-504 000	-519 120
Andre driftskostnader	11	-698 097	-705 229	-587 000	-555 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 022 730**	**-5 352 272**	**-6 095 000**	**-5 979 160**
DRIFTSRESULTAT		**824 649**	**1 519 287**	**780 000**	**1 418 840**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	135 862	139 746	80 000	80 000
Finanskostnader	13	-336 215	-427 572	-350 000	-247 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-200 353**	**-287 826**	**-270 000**	**-167 000**
ÅRSRESULTAT		**624 295**	**1 231 461**	**510 000**	**1 251 840**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		624 295	1 231 461		

LANGMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 918073043, KLIENTNR. 251
BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 570 800	5 570 800
Tomt		602 864	602 864
Andre varige driftsmidler	15	160 001	160 001
Øremerkede bankinnskudd		15 508	24
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 349 173**	**6 333 689**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	12 770
Driftskonto OBOS-banken		675 437	1 283 058
Sparekonto OBOS-banken		2 150 855	2 078 363
SUM OMLØPSMIDLER		**2 826 292**	**3 374 191**
SUM EIENDELER		**9 175 466**	**9 707 881**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 166 * 100		16 600	16 600
Opptjent egenkapital		2 390 300	1 766 005
SUM EGENKAPITAL		**2 406 900**	**1 782 605**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 981 270	6 311 447
Borettsinnskudd	17	1 383 700	1 383 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 364 970**	**7 695 147**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		401 833	228 026
Påløpte renter		1 496	2 103
Annen kortsiktig gjeld	18	267	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**403 596**	**230 129**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 175 466**	**9 707 881**
Pantstillelse	19	21 190 400	21 190 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Langmyra Borettslag

Håvard Frøyd /s/ Nanna Cecilie Lone /s/ Cecilie Buchholdt /s/

Elsa Karin Langhaug /s/ Sondre Skomedal Ramse /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.
SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 237 460
Oppvarming	1 111 536
Leie	215 856
Bod	1 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 566 352**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Bruk av forkjøpsrett	46 175
Vaskeri	1 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**47 875**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 053

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 375**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-84 176
Drift/vedlikehold VVS	-152 622
Drift/vedlikehold elektro	-439 955
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-247 629
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-380 965
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 218
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 843
Kostnader dugnader	-1 463
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 400 870**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-678 036
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-256 061
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-934 340**

NOTE 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	233 152
SUM INNTEKTER GARASJER	**233 152**

KOSTNADER GARASJER

STRØM	-4 562
SUM KOSTNADER GARASJER	**-4 562**
SUM GARASJER	**228 590**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-526 442
Andre fyringskostnader	-515 482
SUM ENERGI / FYRING	**-1 041 924**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-22 550
Container	-62 379
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 250
Diverse utstyr	-47 466
Vaktmestertjenester	-129 953
Renhold ved firmaer	-163 847
Snørydding	-113 006
Gressklipping	-52 612
Andre driftskostnader	-4 344
Kontor- og datarekvisita	-3 237
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 053
Andre kontorkostnader	-57 789
Telefon, annet	-5 682
Bank- og kortgebyr	-2 929
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-698 097**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	59 667
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 420
Renter av sparekonto i OBOS-banken	72 775
SUM FINANSINNTEKTER	**135 862**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-130 731
Pantegjeldsrenter	-85 385
Pantegjeldsrenter	-120 092
Renter på leverandørgjeld	-7
SUM FINANSKOSTNADER	**-336 215**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	5 570 800
SUM BYGNINGER	**5 570 800**

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Containerskap		
Tilgang 2014	283 811	
Avskrevet tidligere	-283 810	
		1
Garasje borettslaget		
Tilgang 2001	160 000	
		160 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**160 001**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 16
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2017	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	-331 872	
Nedbetalt i år	241 452	
		-2 090 420
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2012	-11 854 995	
Nedbetalt tidligere	9 978 072	
Nedbetalt i år	952 915	
		-924 008
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-3 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 197 348	
Nedbetalt i år	135 810	
		-1 966 842
		-4 981 270

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 383 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 383 700**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Manuelle utbetalinger	-267
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-267**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	1 383 700
Pantelån	4 981 270
TOTALT	**6 364 970**

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

Bygninger	5 570 800
Tomt	602 864
TOTALT	**6 173 664**

Til generalforsamlingen i Langmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 17. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 251 **Selskapsnavn:** LANGMYRA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

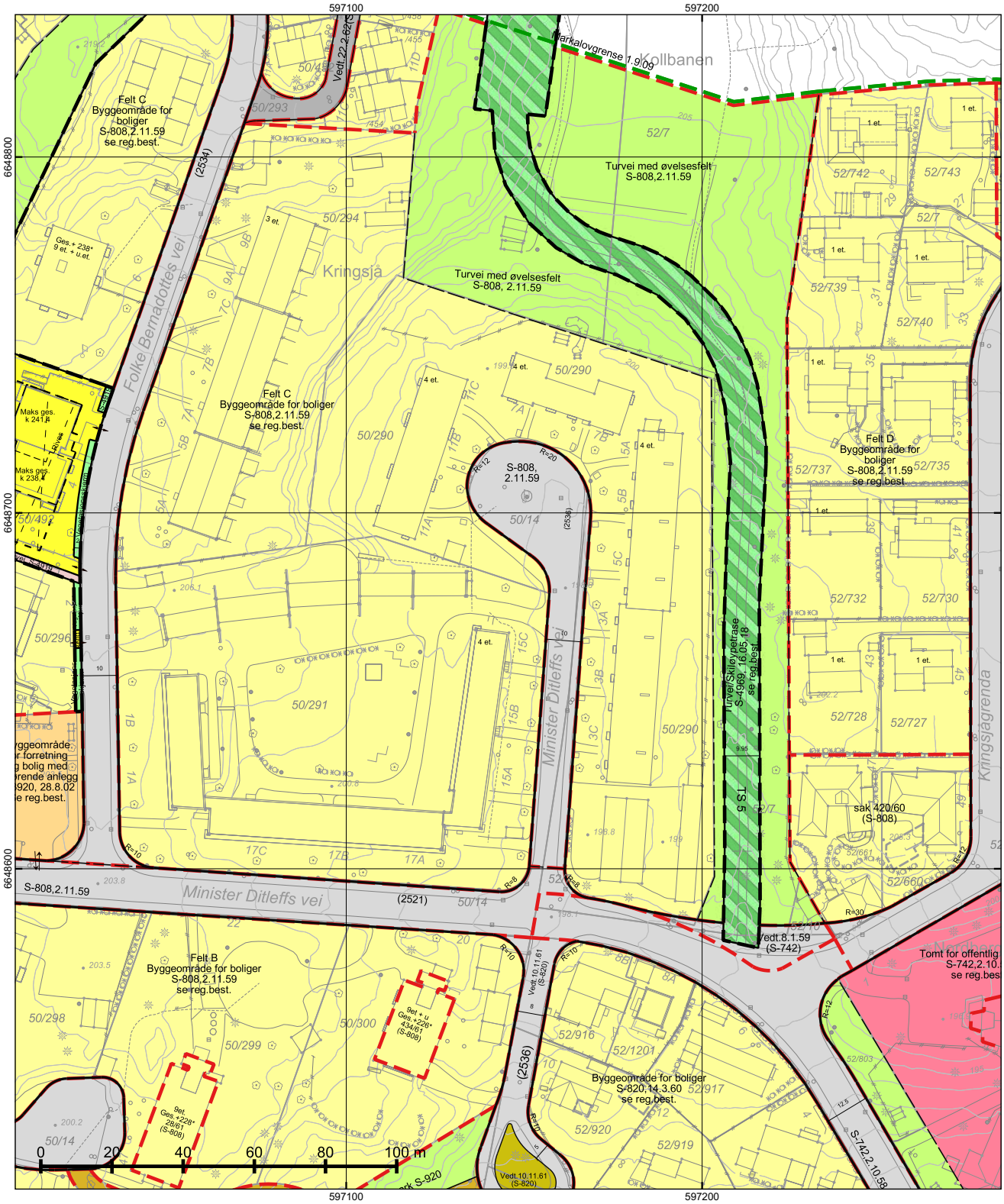
OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

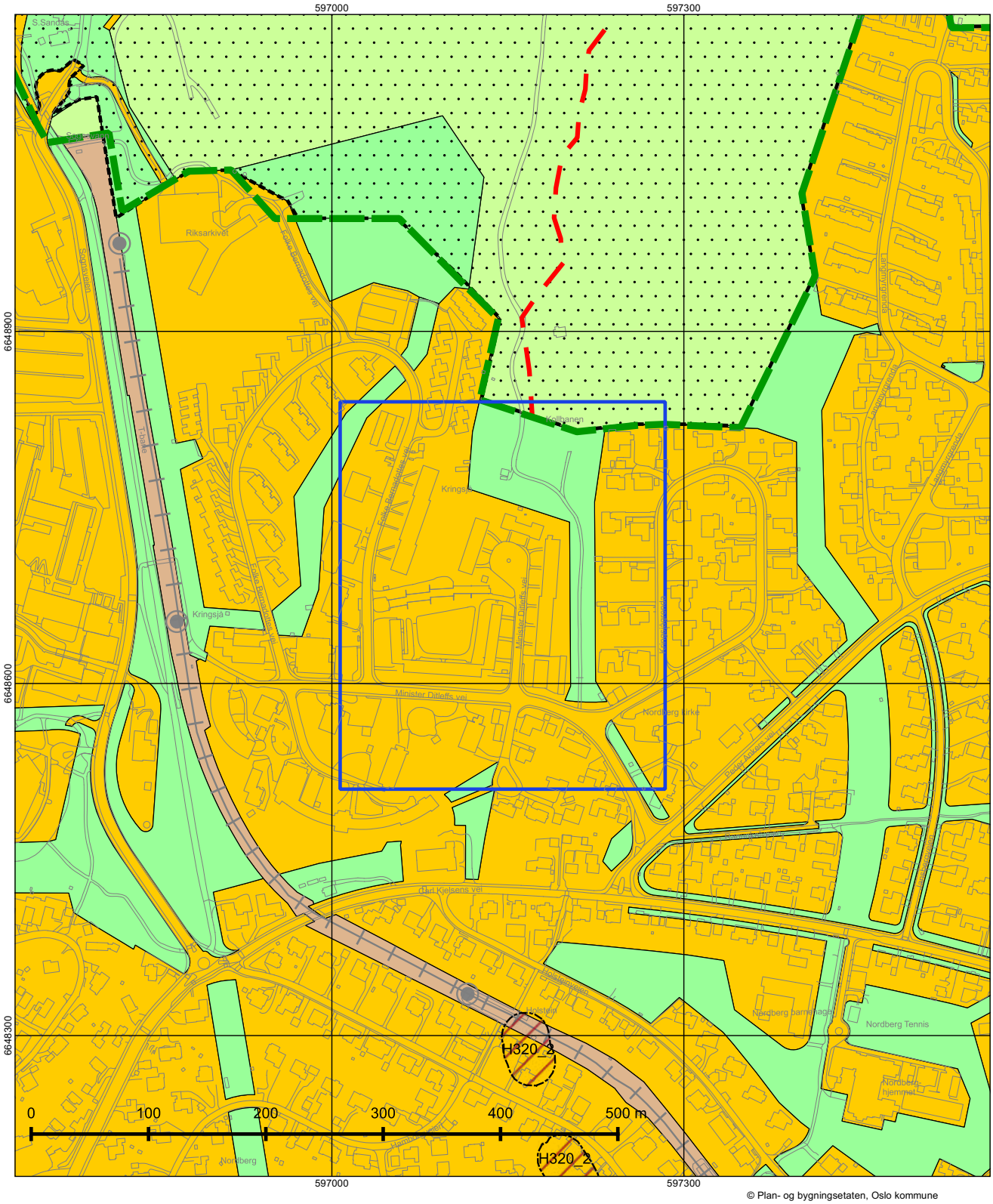
PlottID/Best.nr: 158744/ 86533979
Deres ref.:
Adresse: Minister Ditleffs vei 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/290

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158744/86533979
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



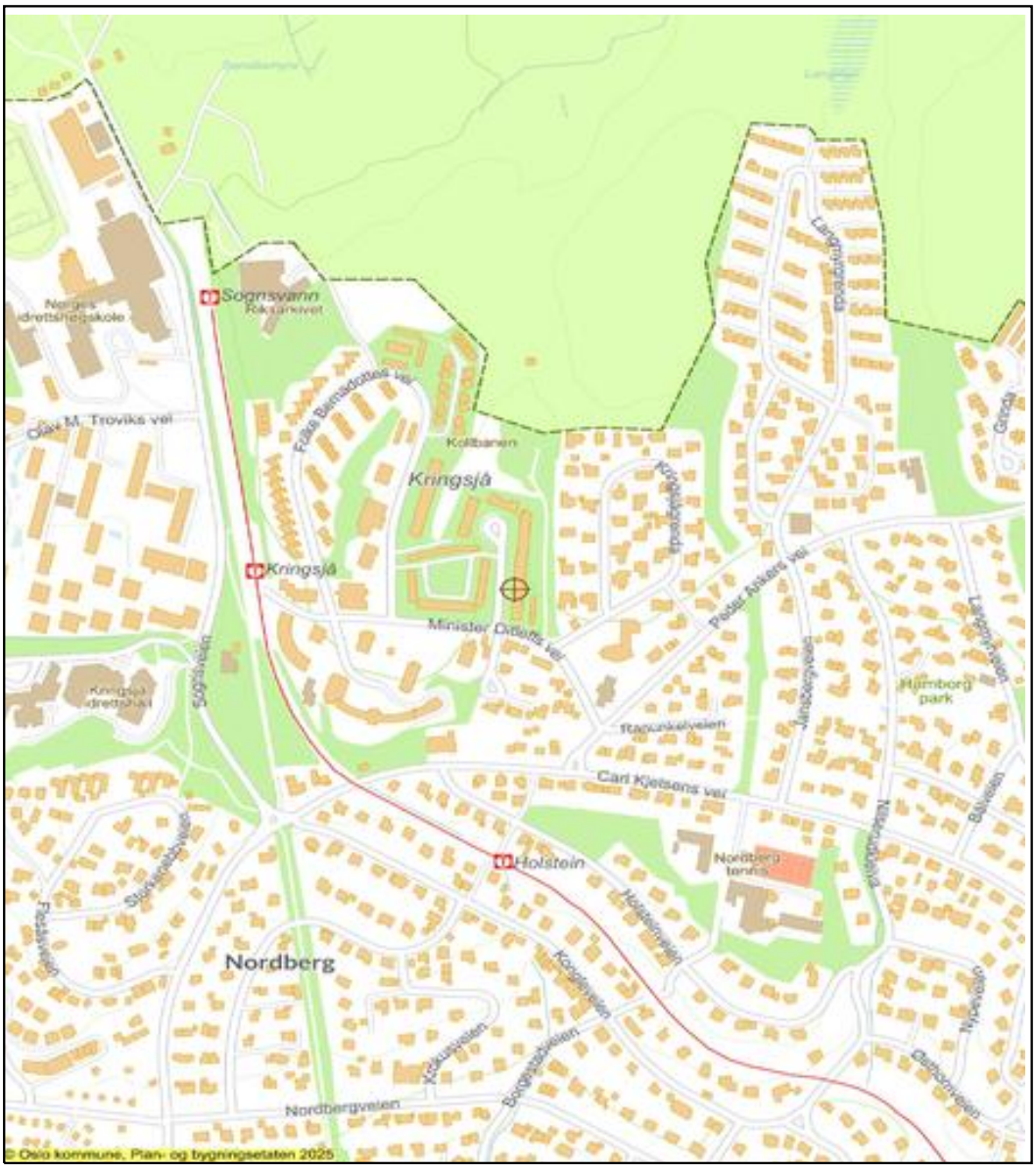
Oversiktskart

Adr.: Minister Ditleffs vei 3 C

Gnr bnr : 50 / 290

Bydel : NORDRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Kringsjå



Dato: 01.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533979
Deres ref: 9250670

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 50, BNR. 290.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 50, bnr. 290.

GNR. 50 BNR. 290

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.08.1960.

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

10137 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

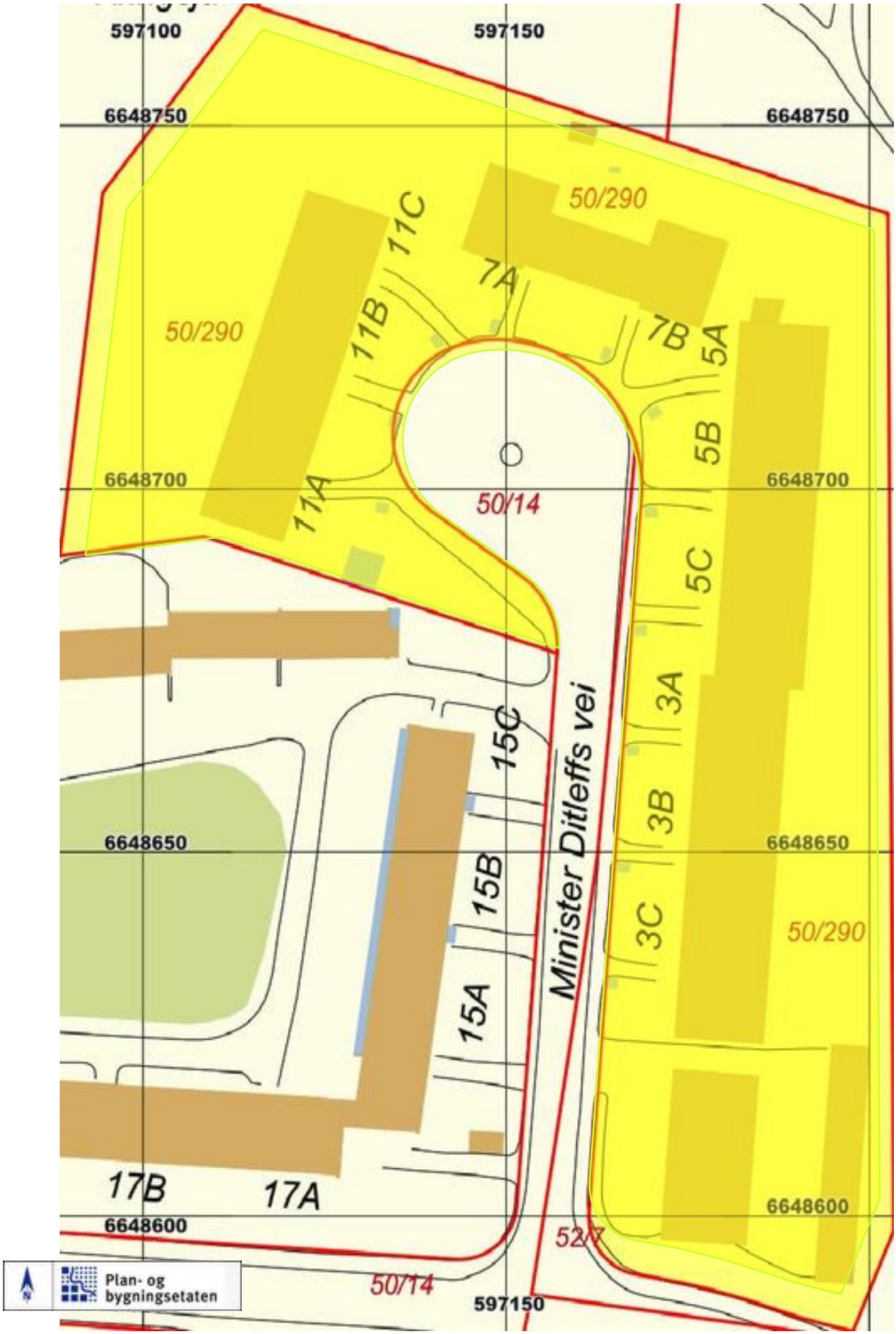
Kristin Tveit
Seksjonsleder

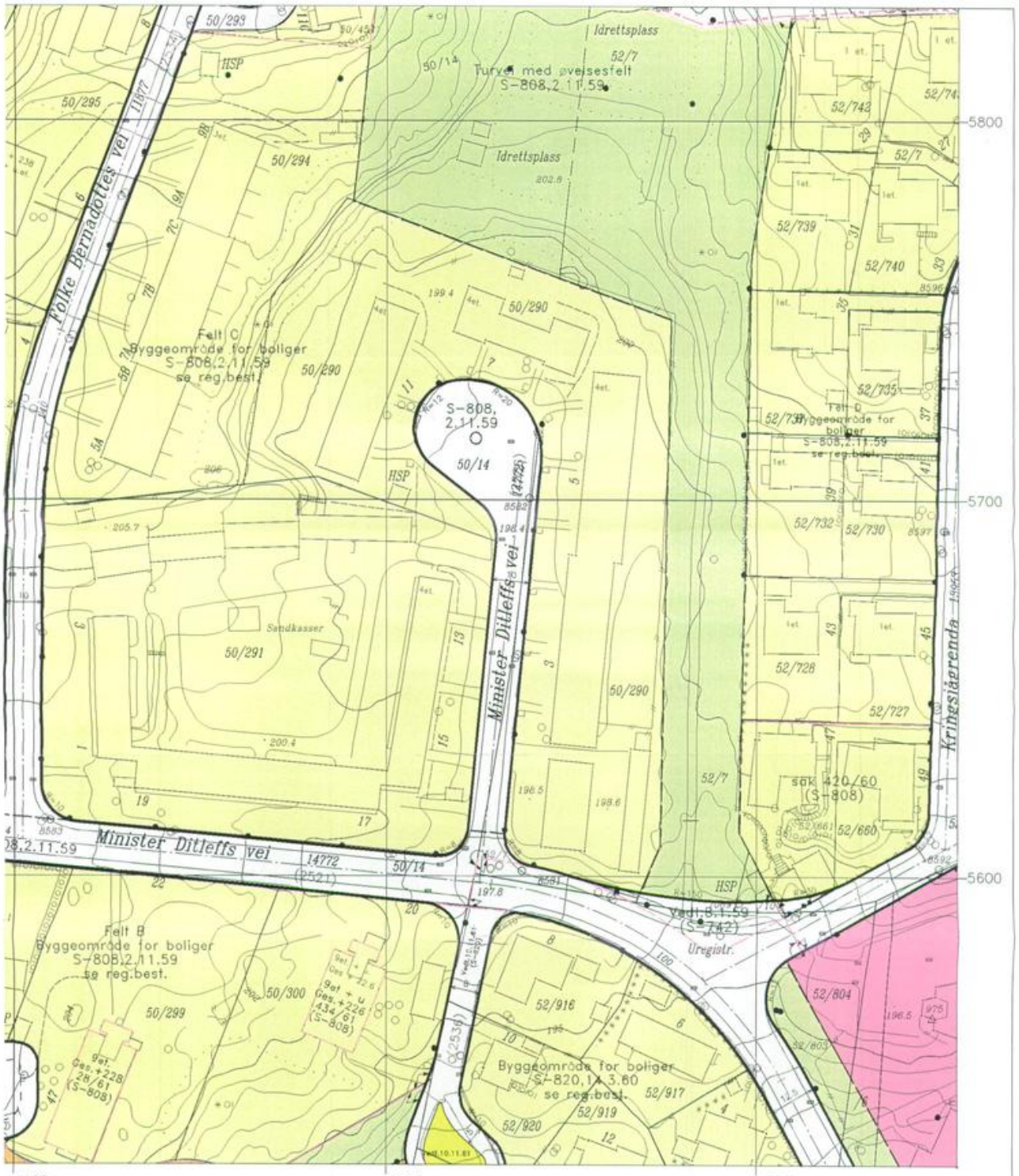
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


597100
597150
6648750
6648750
50/290
11C
11B
7A
50/290
7B
5A
5B
6648700
6648700
11A
50/14
5C
3A
3B
15C
Minister Ditleffs vei
6648650
6648650
15B
3C
50/290
15A
17B
17A
6648600
6648600
52/7
50/14
597150
Plan- og bygningsetaten



OMRÅDER	Industri, lager verksted	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER	Havner	FAREOMRÅDER	SPESIALOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	BYFORNYELSESOMRÅDER	STREKSYMBOLER	Rådavedtak som oppheves
tjeneste-ygg	Offentlige bygninger	Kjørevei, parkering		Høyspenningsanlegg ras-/flomfare	Friluftsområder parkbelte m.m.	Felles avkjørsel	Byggeområder	Byggegrense	Endringer etter off. ettersyn
	Almennyttige formål	Annet veiareal	FRIOMRÅDER	Bändlagte fareområder	Kommunaltekniske anl. grav- og umeelund	Felles areal (parkering)	Mer enn to formål innen samme omr.	Grense for bebyggelse	
Eigenområdet		Fortau, gang- og sykkelvei	Parker, turvei idrett og sport		Friskstone ved vei	Felles areal lekeplass, gårdsplass		Eksisterende eiendomsgrense	Dato: 10.06.02
gelse	LANDBRUKSOMRÅDER	Sporvei, jernbane kollektivtrafikk	Lek, idrett og sport i sjøen		Bevaringsområder	Felles areal gangvei		Foreslått eiendomsgrense	M 1:1000
kontor	Jord- og skogbruk gartneri	Områder for anlegg i sjø						Reguleringslinje som foreslås opphevet	

(akl) 50/290

Bestillingsnummer 130742 Objektnummer 4 – Vedlegges byggesøknad

KDP–6

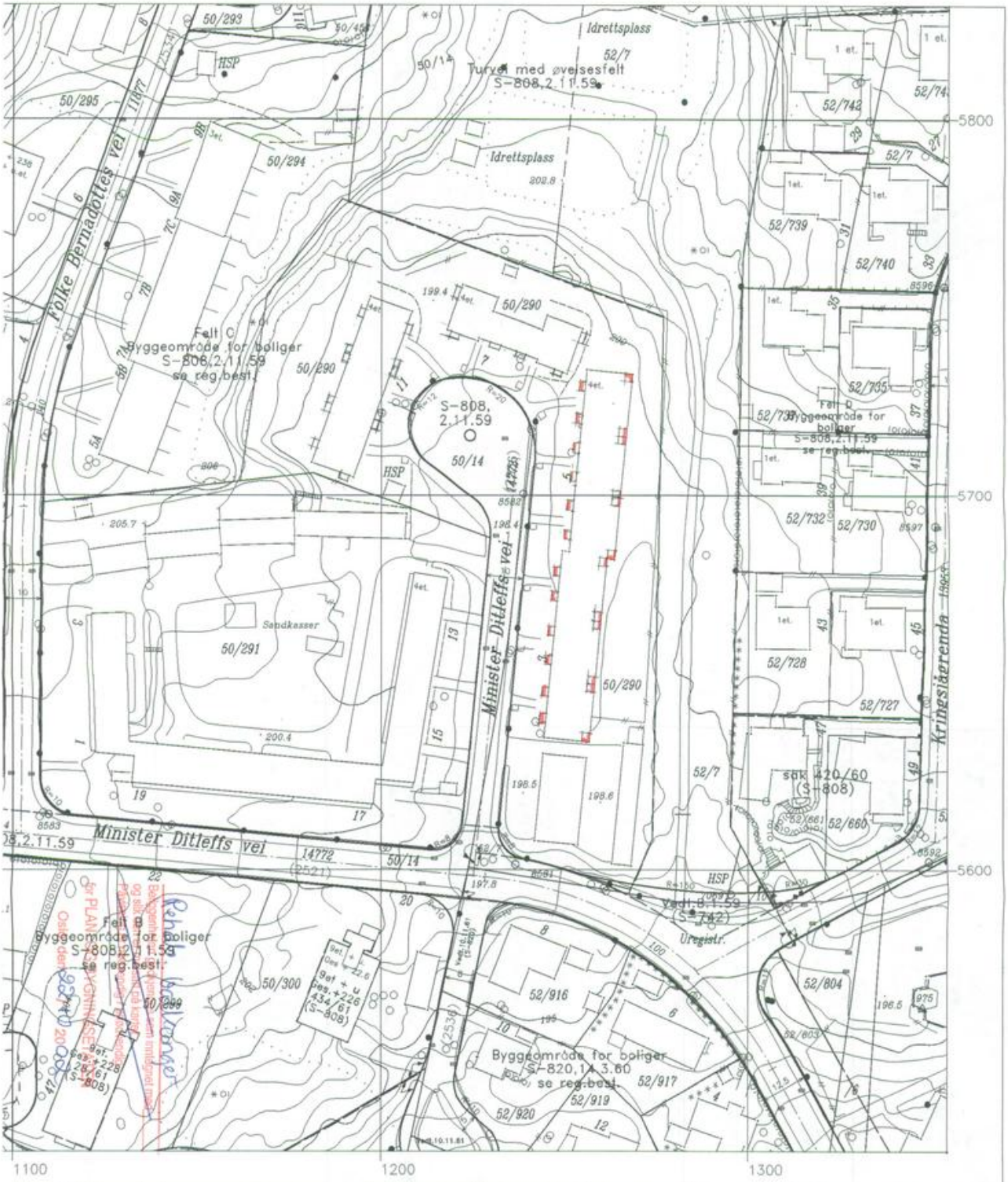
LANGHYRA BORETTSLAG • REHABILITERING FASADER

REGULERINGSKART

DAT. 20.08.2002.

TEGN. NR. 402 100

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLÉ 5, 0257 OSLO
TLF. 22 55 69 70, FAX 22 55 83 10



OMRÅDER	Industri, lager verksted	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER	Havner	FAREOMRÅDER	SPESIALOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	BYFORNYELSESOMRÅDER	STREKSYMBOLER	Rådevedtak som oppheves
til- 999	Offentlige bygninger	Kjørevei, parkering		Høyspenningsanlegg ras-flomfare	Tilluftsområder parkbelte m.m.	Felles avkjørsel	Byggeområder	Byggegrense	Endringer etter off. ettersyn
	Almennyttige formål	Annet veiareal	FRIOMRÅDER	Blandingsområder	Kommunalteknisk anl. grav- og urmeland	Felles areal (parkering)	Mer enn to formål innen samme omr.	Grense for bebyggelse	
igsområdet		Fortau, gang- og sykkelvei	Parker, turvei idrett og sport		Frisiktsone ved vei	Felles areal lekeplass, gårdsplass		Eksisterende eiendomsgrense	Dato: 10.06.02
else	LANDBRUKSOMRÅDER	Sporvei, jernbane kollektivfelt	Lek, idrett og sport i sjøen		Bevaringsområder	Felles areal gangvei		Foreslått eiendomsgrense	M 1:1000
ontor ..i	Jord-og skogbruk gartneri	Områder for anlegg i sjø						Reguleringslinje som foreslås opphevet	

(akl) 50/290

Bestillingsnummer 130742 Objektnummer 3

KDP-6

LANGHYRA BORETTSLAG ○ REHABILITERING FASADER

SITUASJONSKART

DAT. 20.08.2002

TEGN.NR. 402 101

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLÉ 5, 0257 OSLO
TLF. 22 55 69 70, FAX 22 55 83 10

Oslo

V080159

I henhold til instruks opprettholdes byplansjefens godkjennelse av 10/11.1958 angående utvidelse av veigrunn som vist med stiplet strek.

V080159 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.01.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195903046
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-742

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-808

Regulerings- og bebyggelsesplan for feltene A - B - C - D - E og F på Kringsjå, gnr.50 bnr.14 m.fl.

Vedtaksdato: 02.11.1959
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195901505
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Juridisk bindene bebyggelsesplan.
Knytning(er) mot andre planer: 41164, 71361, 26261, 49363, V220262, 43561, V270660, 10662, 38961, 62260, 42060, 43461, 2861, V201266, 39960, V101161, V230960, V200663, V031259, V110761, V280661, 51365, 25265, 67762, 44761, 67161, 23161, V120465, 38861, 50264, 30265

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Ad regulering av deler av Kringsjåarealene, feltene A-F, Oslo.

Vedtektene lyder:

A. Generelle bestemmelser.

§ 1. Etasjeantallet er angitt på planen for det enkelte hus eller for grupper av bygninger. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk og det må tas hensyn til at det enkelte hus er en del av helheten. Gesims- og sokkelhøyder må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplankontoret. For småhusfeltene må forprosjekt for større grupper av hus fremlegges før det enkelte hus kan godkjennes. Husenes hovedform og fasadebehandling (tegl, puss, tre, eternitt m.m.) må samordnes slik at det oppnås en harmonisk helhet.

§ 2. Det må oppsettes fellesantenneanlegg for blokker, punkthus og rekkehus. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 3. Til bygningskontrollen skal sammen med byggeanmeldelsen innsendes planerings- og beplantningsplan i mål 1/200, som kan godkjennes og som viser fyllings- og gravingsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil og sykkelparkeringsplasser, tørkeplasser og plass for søppelkasser.

§ 4. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
1) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
2) Under terreng.
3) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 5. Mot naboeiendom kan hvor ikke annet er bestemt oppsettes 0.90m høyt gjerde. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerdet oppsettes må terrenget planeres i overensstemmelse med godkjent planerings- og beplantningsplan. Eventuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette må anses påkrevd.

§ 6. Garasjer tillates bare oppført på de steder hvor de er vist i planen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse. Garasjene skal godkjennes av bygningskontrollen i samråd med byplankontoret. Hvis de garasjer som planen viser ikke bebygges må det isteden anlegges planerte parkeringsplasser. Plasseringen av disse må godkjennes av byplankontoret.

§ 7. Innenfor planens område tillates bare oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagende av en slik karakter at de kan antas å være til gavn for strøket.

B. Spesielle anlegg.

§ 8. Forretninger og restaurant oppføres i 1, maks. 2 etasjer. All varetransport skal skje i egen servicevei på baksiden av forretningene. Forsiden er forbeholdt fotgjengere og de kjørende henvises til spesielle parkeringsplasser som planen forutsetter. Hjem for eldre skal ikke oppføres i mer enn 2 etasjer. Bygningens plassering og utstrekning må godkjennes av byplankontoret. Barnehager skal ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Bygningenes plassering må godkjennes av byplankontoret. Rundt barnehager oppsettes godkjent gjerde. Forprosjekt for anlegg nevnt i pkt.8 må godkjennes før byggemelding kan behandles.

C. Boligfelter.

§ 9. På feltene A og E - rekke- og kjedehusbebyggelse skal bebyggelsen oppføres i maks. 2 etasjer. Hvor det er mulighet for en kjelleretasje (for beboelse) som dekker mer enn 1/3 av fasadelengden, regnes denne som selvstendig etasje. Gesimshøyden må ikke på noen side være høyere enn svarende til 2 etasjer. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for hvert enkelt felt. I grensen mellom hver rekke- og kjedehustomt skal ikke oppsettes gjerder, men begrensning og innhegning kan skje ved beplantning. Inntil 5 meter ut fra hvert leilighetsskille kan oppsettes tette gjerder eller espalier.

§ 10. På felt D må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje. Hvor terrenget tilsier det, kan underetasjen utbygges. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og

må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. I eiendomsgrensene skal oppsettes 0,80 m høye gjerder. Disse skal utføres av ensartet konstruksjon og fargen kan varieres for større felt.

§ 11. På felt F må husene ikke bygges i mer enn 1 etasje, unntatt de hus hvor det er tillatt 2 etasjer med 1. etasjes tilbygg. Ens takform og takvinkel må gjennomføres for grupper av hus som naturlig hører sammen og må godkjennes av byplankontoret for hver enkelt gruppe. Garasjer skal, når det bygges, bygges inn i husene slik som planen forutsetter. I enkelte tilfelle som vist i planen kan de bygges frittstående, men må da bindes sammen med huset. I eiendomsgrenser og mot vei oppsettes nettinggjerde 0,8 m høye. Mot nabo kan begrensningen skje ved beplantning som ikke må være mer enn 0,80 m høy.

§ 12. På felt A, B og C, i den utstrekning de omfatter ren boligbebyggelse med blokker i 2 - 4 etasjer samt punkthus i 9 etasjer, er etasjeantallet angitt i planen for hver enkel blokk. Det kan ikke legges butikker i 1. etasje. Det tillates ikke oppsatt gjerder av noen art bortsett fra småbarnlekeplasser, hvor det kan oppsettes 0,60 m høye beskyttelsesgjerder.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO BAD&RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

Dato: 23.01.2020

Deres ref.: PETTER HILDAL	Vår ref.: 201918919-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MINISTER DITLEFFS VEI 3C	Eiendom:	50/290/0/0
Tiltakshaver:	Thea Asta Berge	Adresse:	Minister Ditleffs vei 3C, 0862 OSLO
Søker:	OSLO BAD&RENOVERING AS	Adresse:	Enebakkveien 119, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Minister Ditleffs vei 3 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 18.12.2019.

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

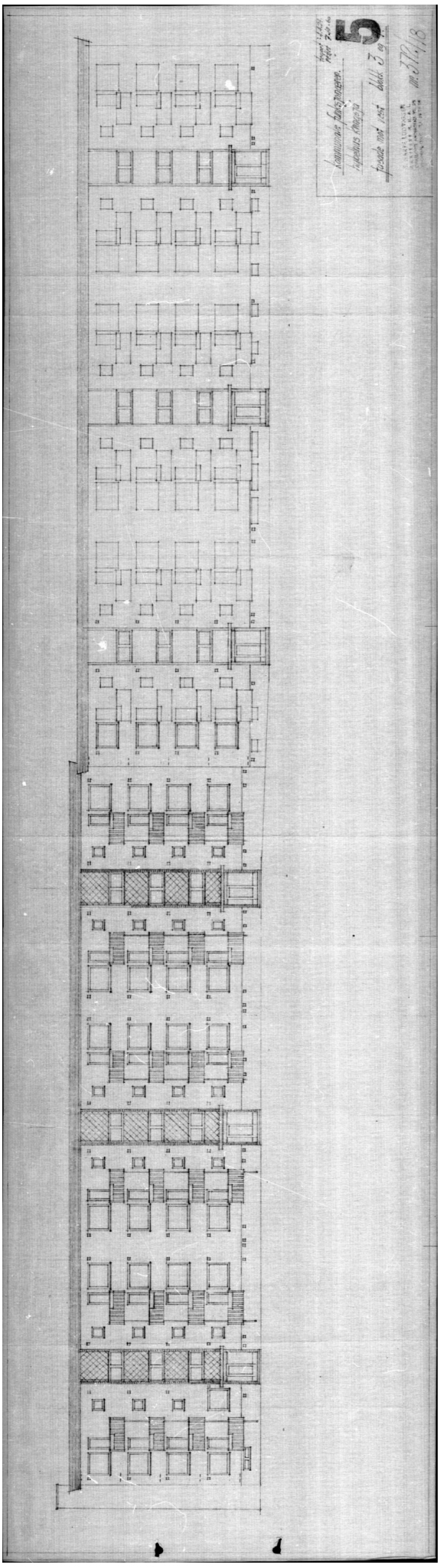
Klagefristen er tre uker

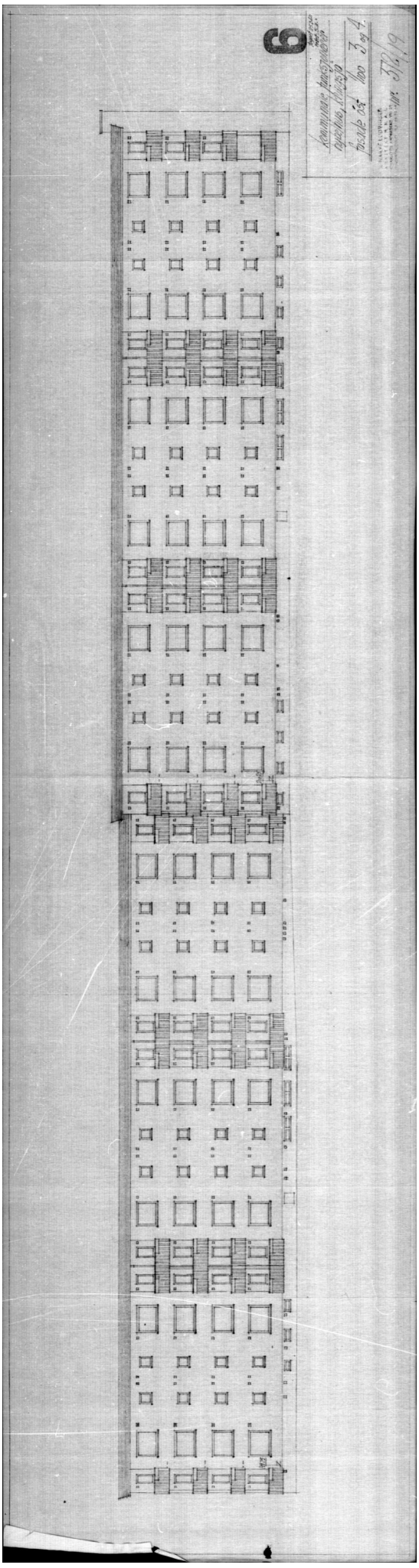
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

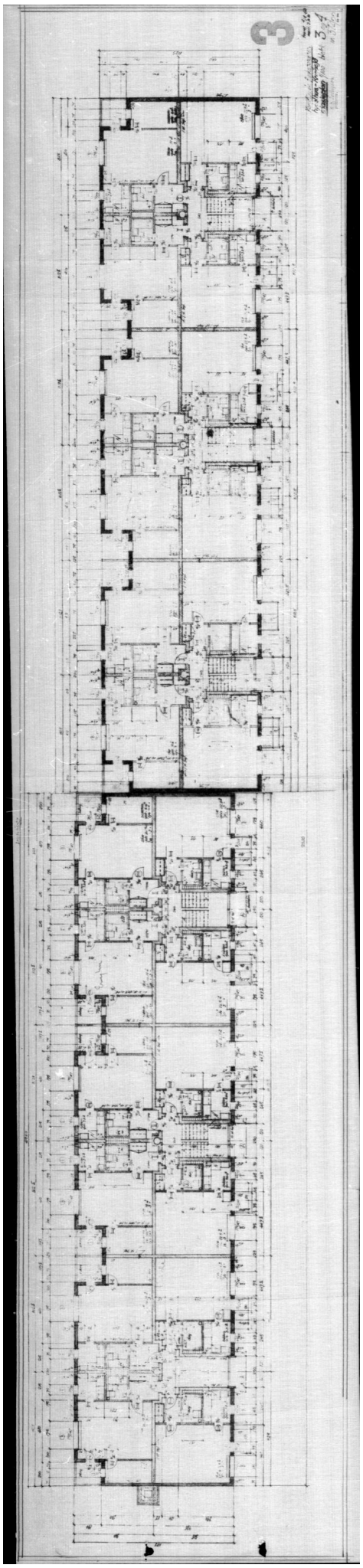
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

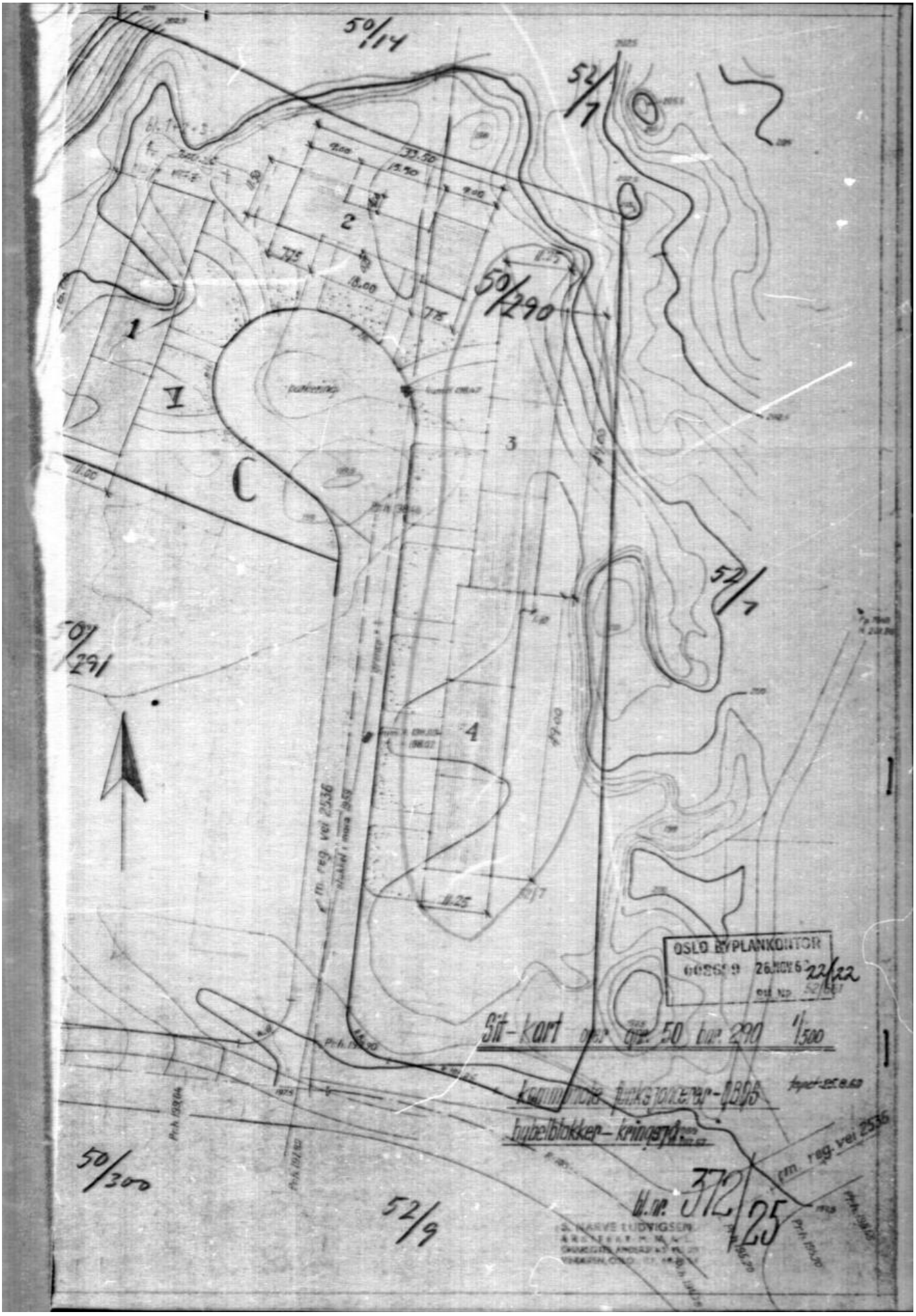
Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

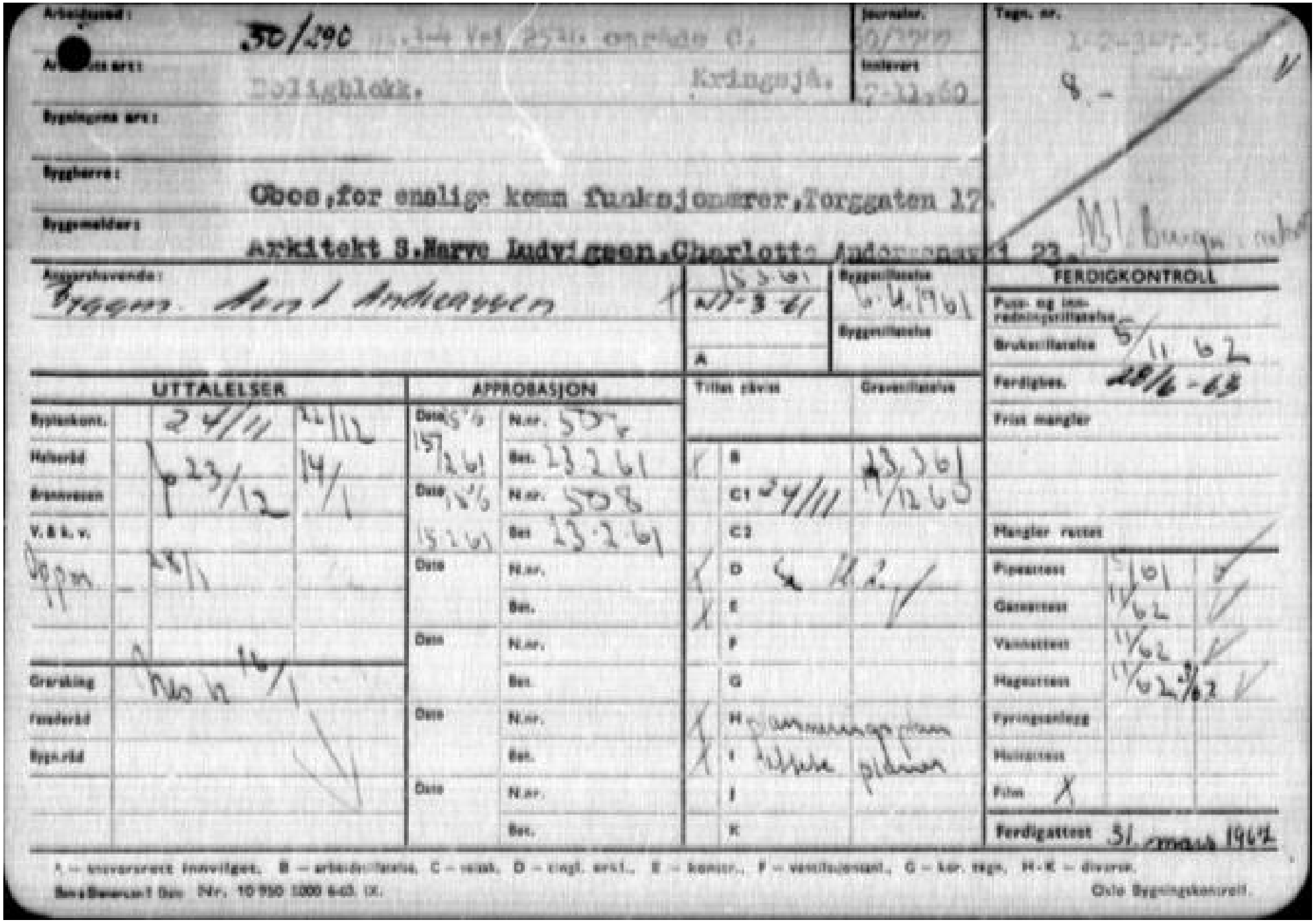
Kopi til:
Thea Asta Berge, Minister Ditleffs vei 3C, 0862 OSLO








50/14
52/1
50/290
50/291
52/1
50/300
52/9
1
2
3
4
C
OSLO BYPLANKONTOR
26 NOV 6
Sit.-kart
Kommunale parkanlegg - 1966
bydelblokker - kringsyn
m. reg. vei 2536
m. reg. vei 2536
H.nr. 372/25



Arbeidssted: 30/290 ...3-4 Vei 253. omrade C.
Arbeidets art: Boligblokk. Kringsj.
Byggingens art:
Byggherre: Obos, for enslige kvinn. funksjonærer, Torggaten 12.
Byggmester:
Arkitekt S. Nerve Ludvigsen, Charlotte Andersens vei 23.
Ansvarshavende: Byggen. Aune / Andreassen
Journalnr. 0/3277
Innlevert 7-12-60
Tegn. nr. 1-2-347-5-6 8 -
Byggetillatelse 6.4.1961
Byggetillatelse
A
Tillatelse sløyfet
Gravetillatelse 13.3.61
FERDIGKONTROLL
Rør- og innredningstillatelse
Brukstillatelse 5/11 62
Ferdigbes. 28/6 - 63
Frist mangler
Mangler rettes

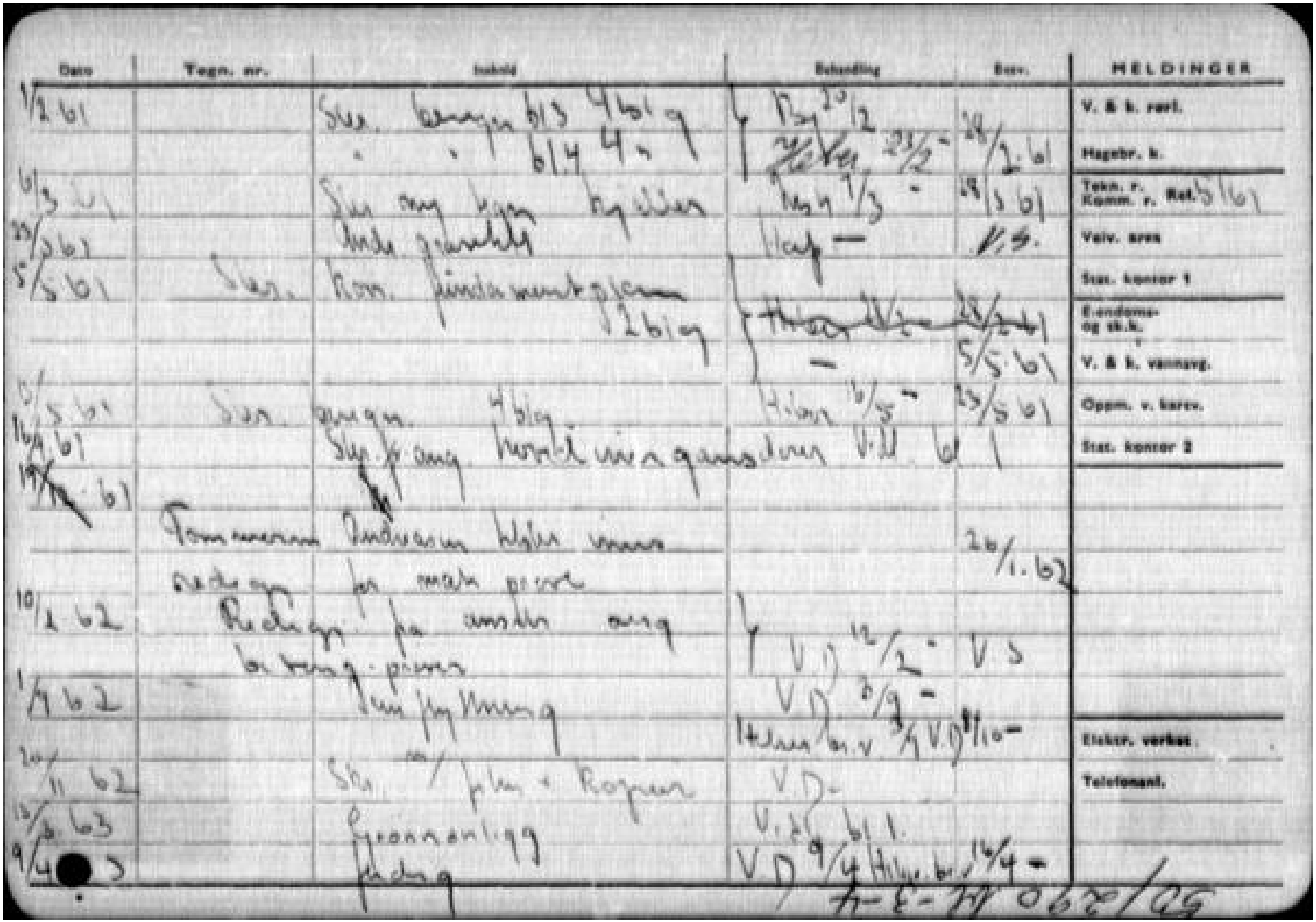
UTTALELSER			APPROBASJON		Tillatelse sløyfet		Gravetillatelse
Byfjellskont.	24/11	22/12	Dato 5/6 157/61	Nr. 507			
Helseråd	23/12	14/1	Ber. 23.2.61		B		13.3.61
Brannvesen			Dato 15/6 15.2.61	Nr. 508	C1	24/11	9/12 63
V. & k. v.			Ber. 23.2.61		C2		
Oppm.	23/1		Dato	Nr.	D		
				Ber.	E		
			Dato	Nr.	F		
				Ber.	G		
Gravking	Ikke n	14/1	Dato	Nr.	H		
Vassdrråd				Ber.	I		
Bygn.råd			Dato	Nr.	J		
				Ber.	K		

Pipeatest	5/1 61	
Gasstest	11/62	
Vannatest	11/62	
Hagetest	11/62 3/63	
Fyringsanlegg		
Heisatest		
Film	X	

Ferdigattest 31. mars 1962

A = ansvarsrett innvilget. B – arbeidstillatelse, C – vask, D – engl. avsl., E – kontr., F – ventilasjonsanl., G – kar. tegn., H-K – diverse.

Bets Bestemt Sats Nr. 10 950 1000 6-60. IX. Oslo Byggingskontroll.

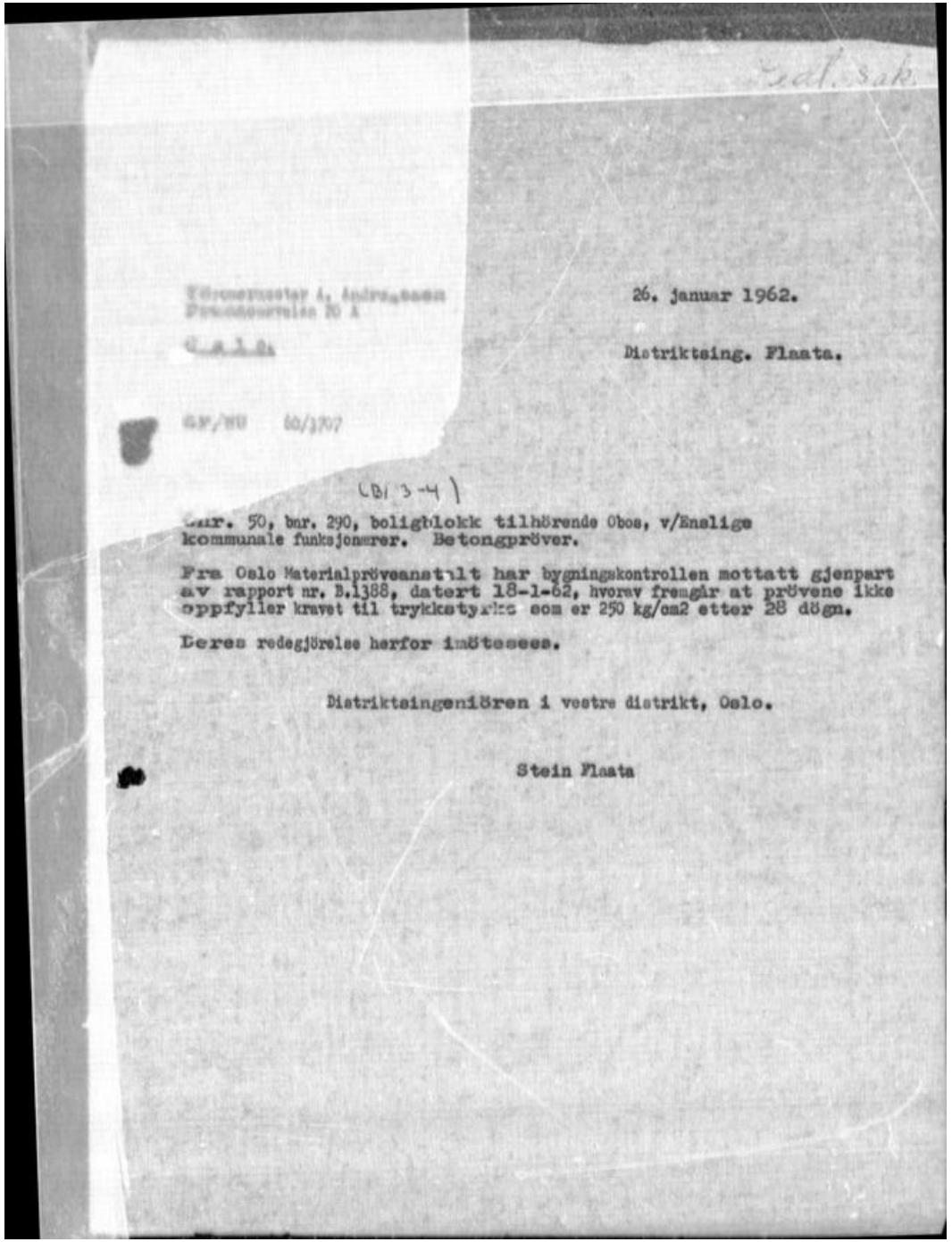


Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Ekspedert	MELDINGER
1/2 61		Stue. Entreen bl.3 4 bl. 9	Bsy 23/2	28/2 61	V. & k. rør.
		" " bl.4 4 " 9	Hagebr. 23/2 -		Hagebr. k.
6/3 61		Stue, soverom, kjøkken	Bsy 7/3 -	28/3 61	Tekn. r. Komm. r. Rat. 5/61
23/3 61		Under gjennomlys	Hilsen —	V. S.	Veiv. avd.
5/5 61	Stue.	Rom. Kjøkken vaskerom gjennom 2 bl. 9	Hilsen 2½	23/5 61	Stat. kontor 1
			—	5/5 61	Eiendoms- og sk.k.
5/5 61	Stue.	Stue. 4 bl. 9	Hilsen 6/5 -	23/5 61	V. & k. vannavg.
16/6 61		Stue. Kjøkken vaskerom gjennom V.D. 6/			Oppm. v. korr.
19/6 61					Stat. kontor 2
	Tegningen Andreassen Hilsen vaskerom			26/1. 62	
	Rettelse på samtlige				
10/1 62	Rettelse på samtlige bl. 9 - plassen		V.D. 12/2 - V.S		
1/6 62		Kjøkken og Vaskerom 9	V.D. 5/9 -		
20/11 62		Stue m/ plan + Rapport	Hilsen bl. V 3/4 V.D. 11/10 -		Elektr. verket.
13/6 63			V.D.		Telefonavd.
9/4 63		Fjernavlesning 99	V.D. bl. 1.		
		Endring	V.D. 9/4 Hilsen bl. 16/4 -		

h-3-14 0620/05

Løpe nr.	Løpende nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
			V.) 28/5-57 —		V. & k. nørl.
		Tilbb. krevet manglar.		3/3-67	Vagabr. k.
					Tekn. r. Komm. r. Rel.
					Vasv. avsd
					Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk k.
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kontr.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonant.

Ben. Benarsen I Oslo Nr. 10 807 1000 7-61 IX. Oslo Bygningskontroll.



Fra: Byggesak

Tømrermester A. Andreassen
Fredensborgveien 20 A

Oslo

26. januar 1962.

Distriktsing. Flaata.

GF/HU 60/1707

(B1 3-4)

Gnr. 50, bnr. 290, boligblokk tilhørende Obos, v/Enslige kommunale funksjonærer. Betongprøver.

Fra Oslo Materialprøveanstalt har bygningskontrollen mottatt gjenpart av rapport nr. B.1388, datert 18-1-62, hvorav fremgår at prøvene ikke oppfyller kravet til trykkstyrke som er 250 kg/cm2 etter 28 døgn.

Deres redegjørelse herfor imøtesees.

Distriktsingeniøren i vestre distrikt, Oslo.

Stein Flaata

BYGGMESTER

ARNT ANDREASSEN M.B.T.L.

ENTREPRENØRFORRETNING

DRAMMENSVEIEN 20 A — TELEFONER 445273 – 551567

KONTROLL
10 FEB 1962
OSLO

Oslo Bygningskontroll
Trondheimsveien 5.
Oslo.

Oslo 8/2 1962.

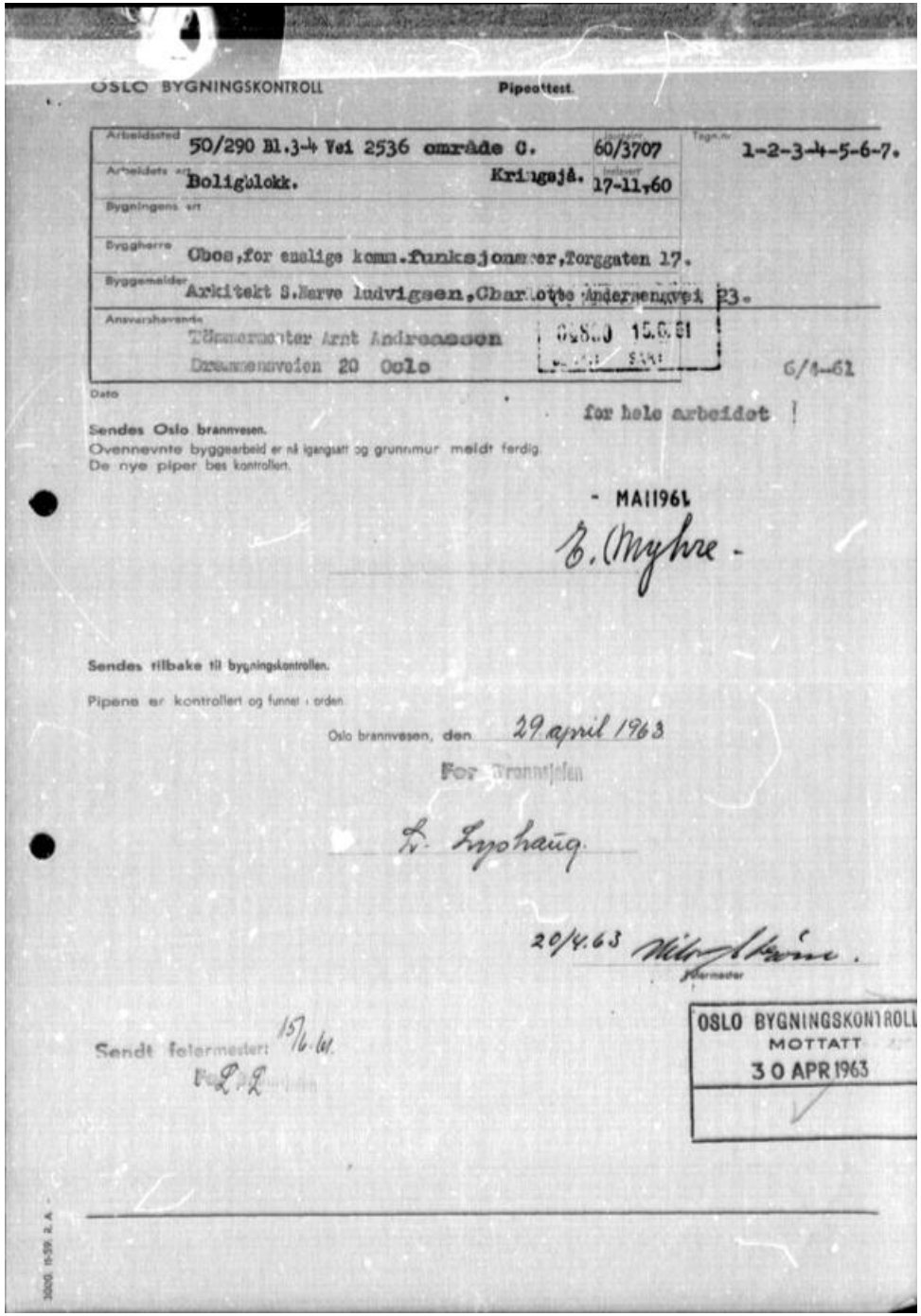
Gnr. 50, bnr. 290, boligblokk tilhørende Obos, v/Enslige komunale funksjonærer. Betongprøver. J-nr. 60/3707.

Dekke over 3.etg. blokk III. blev støpt den 21/12-61, og prøvene tatt om ettermidagen, disse blev desverre stående ute om natten, (etter opplysning av min formann Felix) Om morgenen var det + 9 gr. Betongen er levert fra Betong-Companiet. Dekke som blev støpt kan jeg garantere, jeg hadde varmeaparater under hele dekke.

Arbedigst
Arnt Andreassen

Prøver med betongkammer forsatt 27/2-62.
På oversiden 23 t tilsv. 175 kg/cm²
På undersiden 37 t tilsv. 360 kg/cm²
Dvs at er 250 kg/cm² etter 28 dg.
Kan godkjøres.
28/2 - 62
Haaland

Bl. 1. 1000. 4-60. E. S. TRYKK



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Pipeattest.

Arbeidssted	50/290 Bl.3-4 Vei 2536 område C.	Journ.nr. 60/3707	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-7.
Arbeidets art	Boligblokk. Kringsjå.	Innlevert 17-11-60	
Bygningens art			
Byggherre	Oboe, for enslige komm. funksjonærer, Torggaten 17.		
Byggemester	Arkitekt S. Nerve Ludvigsen, Charlotte Andersensvei 23.		
Ansvarshavende	Tømrermester Arnt Andreassen Drammensveien 20 Oslo	OSLO 15.6.61	6/4-61

Dato

for hele arbeidet !

Sendes Oslo brannvesen.
Ovennevnte byggearbeid er nå igangsatt og grunnmur meldt ferdig.
De nye piper bes kontrollert.

- MAI1961

S. Nerve -

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Pipene er kontrollert og funnet i orden.

Oslo brannvesen, den 29 april 1963

For brannsjefen

L. Lyshaug

20/4.63 Nilsen Skåne.
Murermester

Sendt feiermester: 15/6-61.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
30 APR 1963

3000 15-59 E.A.

Sendes

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Attest for kontroll av rørleggerarbeid.

Arbeidets art
Boligblokk.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Vei 2536, område C, Minister Ditlevsv.	gnr. 50, bnr. 350, 351, 3-4,	60/3202

Byggherre

Oslo bolig og sparelag for enslige komm. funksjonærer
Torggaten 17
O s l o.

Ansvarshavende

Byggmester Arnt Andreassen
Drammensveien 2
O s l o

OSLO
VANN-OG KLOAKKVESEN
J.002486 -8 NOV 62
RØRLEGGERAVD.
YTRE SONE VEST

Dato

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN, rørleggeravdelingen.
Byggearbeidet på ovennevnte eiendom er nå ferdigkontrollert av bygningskontrollen. Det forespørres om rørleggerarbeidet er i orden, så ferdigattest kan utstedes.

For bygningssjefen 6 NOV 1962
R. Valde

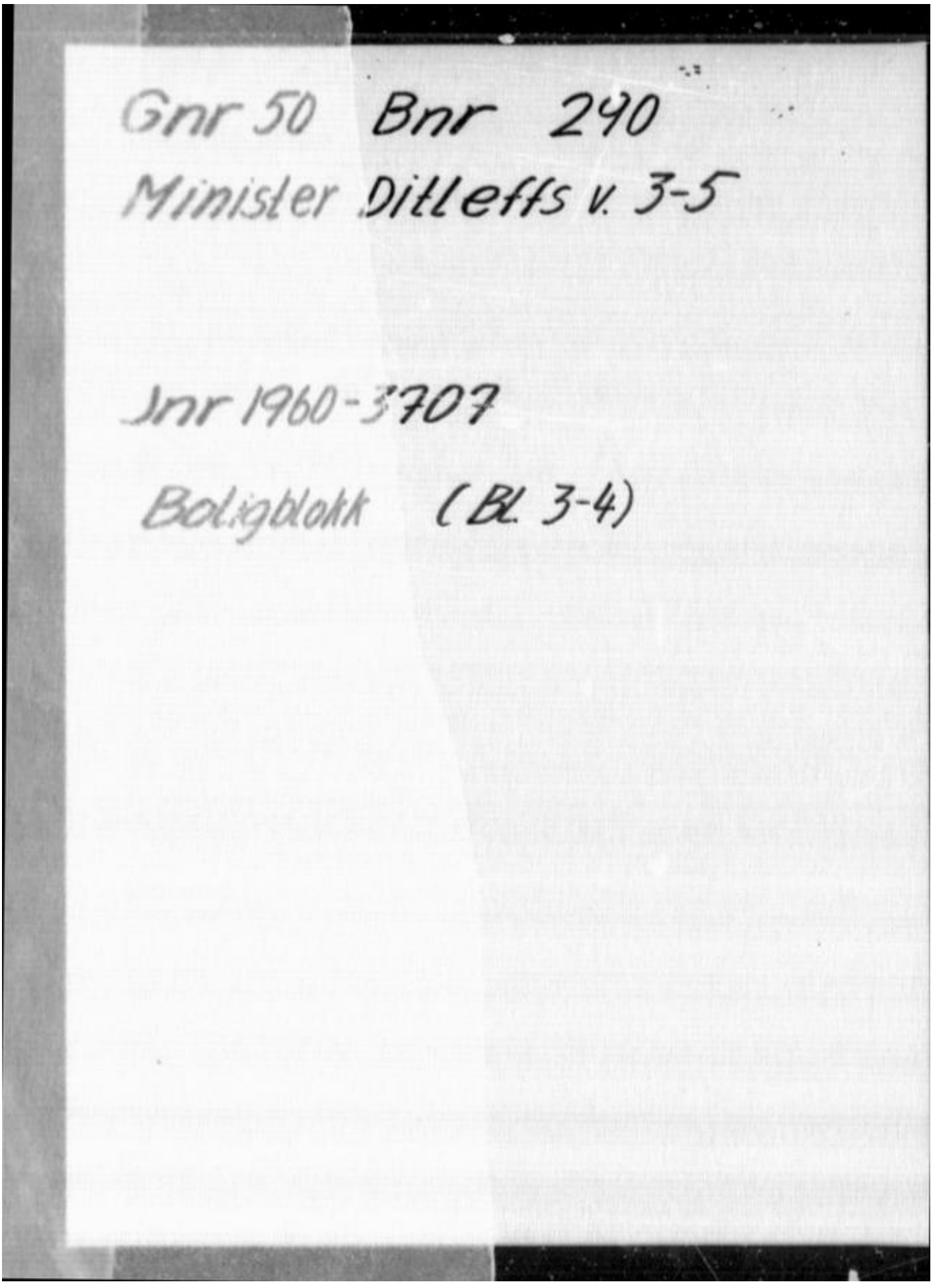
Sendes tilbake til BYGNINGSKONTROLLEN.
Det bekreftes at rørleggerarbeidet er kontrollert av oss og funnet i orden.

Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen, den 23/4 1964.

Etter fullmakt
M. Mildeng
H/ Danielsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 APR 1964

5000 11-58 E.A. -


Gnr 50 Bnr 240
Minister Ditleffs v. 3-5
Jnr 1960-3707
Boligblokk (Bl. 3-4)

OSLO BYGNINGSKONTROLL

FOTOGRAFERT

50/290 Bl.3-4

236 område C - Kringsj.

Puss- og innredningstill.

Brukstillatelse

Meldinger:

- ☒ Eiendoms- og skattetakstkontoret.
- ☒ Vannavgiftskontoret
- ☒ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐ Brannvesenet
- ☐ Helserådet
- ☒ Veivesenet
- ☒ Vann- og kloakkvesenet, rørl.avd.
- ☐ Pipesttest
- ☒ Parkvesenet, hagebrukskontoret
- ☐
- ☐
- ☐

5/10-62 "

4

9

3/3-62 4 X

Sanert 1/86 KH.
dato sign.

STATISTIKK-PLIKTIG | 6 5-61

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres
Oslo, den 28/2-67 OHB

Ferdigattestert 31-3-67 NG

Arbeidets art: Boligblokk

Ansvarshavende: B.un Arnt Andreassen
Drammensvn. 20. Oslo

Byggetillatelse 9-7-61
55/367

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festet	av bruksnr.
50	290.	Blokk 3-4	

Matr.nr. Minister Dibligs vei 3-5.

Adresse Vei 2536. Område C. Kringsjå

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
V. D.J.nr. 3707
Mottatt 17 NOV 1960
G.nr. B.nr.
Bl.nr.

Oslo Bolig og Sparelag / Ens. Komm. Funksjonærer.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL
Trondheimsveien 5[B] 417200

Byggemelding 1 J.nr.
for nybygg og større arbeider
Innsendes i 2 ekspl.

Registreringsopplysninger

Arbeidssted (adresse): vei 2536, område C, Kringsjå — Gnr. 50 — Bnr. 290 — Festenr. blokk3 - 4

Bygningene: OBOS, for enslige komm. Punkeg. — Adresse og telefonnr.: Torggt. 17,336280

Byggemelder: arkitekt S. Narve Ludvigsen — Adresse og telefonnr.: Ch. Andersens vei 23, Vinderen

Opplysninger om arbeidet

Arbeidets art (sett x)
☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedrep. Annet:

Bygningens art: (sett x)
☐ Enebolig ☐ Tomannsb. ☐ Flermannsb. ☐ Rekkehus ☒ Boligblokk ☐ Forretnings- og kontorb.
Materialer
☐ Tre ☒ Mur
☐ Verksted og fabrikkb. ☐ Off. bygg ☐ Garasje ☐ Brakke, skur, uthus Annet
☐ Betong ☐ Annet

Bilag

Følgende tegninger vedlegges:

kjellerplan	bl. nr.	372/23	sit.kart-1-500
1.etj.	" "	/21	bl.nr. /25
etasjeplan	" "	/22	
snitt	" "	/17	
fasade nord	" "	/20	
" syd	" "	/20	
" øst	" "	/19	
" vest	" "	/18	

Nabovarsel V. § 132

De på situasjonskortet oppførte naboer og gjenboere er varslet:
Kvitt ering fra nabo eller postkvittering vedlegges. Byggemelder er selv ansvarlig for riktig varsling.

Eiendom	Navn
50/291	Ingt. Derrington Forskningsveien 1. Blinderen Blinderen og Forskningsrådets Byggelag.
50/294	Gustav Jensen, vei 508 nr. 7 Eikemarka, RØa Enslige Foreningns Byggelag
52/9	Regjeringsadvokat Henning Rødtker, Grensen 15

Dispensasjonssøknad

Det søkes unntak fra: — **I anledning:**

Bygn.vedtektenes §:

Byggelo-skr. kap. I alt.

52/737,732,728 Oslo Kommune
Boligrådmannens kontor
R.A. 4
52/661 Torbjørn Nordby, Hagegt.22

Opplysninger for statistikk og gebyrberegning

Brutto areal:

		Utfylles av bygningskontrollen: m²	Gebyr kr.
Kjeller (herav brukerom [1] 0 m²)	1202 m²	m²	
Underetasje	"	"	
1. etasje	1202 "	"	5.400,-
2 "	1202 "	"	
3 "	1202 "	"	
4 "	1202 "	"	
Sum br. areal	6010 m²	m²	
Uthus, garasj.	m²	m²	Bygn.gebyr kr. 5.400,-
Fjernvarme	Grunnl.		Fjern.gebyr kr. 80,-

Antall leiligh.	Antall rom pr. leilighet	Med: v.c.	Med: dusj/bad	Fyring: f	Fyring: O	Fyring: S	Bruttoareal av kontorer, butikker osv.
95	rom + kj.	95	95			X	Kontorer: m²
anm. 47	leil.m/2 rom+kj.						Butikker: m²
47 "	m/1 "			"		"	
1	vaktm.leil.m/3 rom+kj.						Forretn.: m²
	"						Garasjer: m²
	1 rom + kkj.						Boliger: m²
	1 rom + kkj.						
	enkeltrom						Antall vanlig av bygge arbeids, ekskavering osv.

Leilighetsgh. 95 — Totalt ant. rom (ikke kj.) 144

1) Med brukerom menes f. eks. hobbyrom, arbeidsrom, lager, pulsrom, hobbyrom o. l.

5480.- Vinderen 24/11 60

V = bygning. vedtekt for Oslo.
F = departementets byggeforskrifter av 15/12–1949

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

I henhold til bygningsvedtektens § 131 meldes herved forannevnte byggearbeide i samsvar med vedlagte tegninger og nedenfor nevnte byggebeskrivelse:

BYGGEBESKRIVELSE:

1.	**Grunnens beskaffenhet:** Kort beskrivelse, bæreevne og om nødvendig med grunnundersøkelser. Statiske beregninger, se pkt. 16.	fjell.
2.	**Fundamentering:** Utførelsesmåte, evtl. med angivelse av dybde samt forhold til nabo. Statiske beregninger, se pkt. 16.	betong til fjell eller frostfritt.
3.	**Grunnmur:** Materialer, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.) Luftgrav.	7,5 cm grunnmursplank 20 cm stöp hvor " loftsboder": 1/2 st. tegl 20 cm luft, 7.5 cm grunnmursplank 20 cm stöp.
4.	**Yttervegg:** Materialer, konstruksjon, varmeisolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og ut.)	25 cm(delvis 30cm) lettbetong
5.	**Innvendige bæreveggen** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. Lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter.	1 st. tegl.
6.	**Trapperomsvegger:** Materialer, varme- og lydisolasjon, dimensjoner.	1. st. tegl 7.5 cm lettbetong
7.	**Andre innvendige vegger:** Materialer, lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter, dimensjoner.	10 cm " sterk og lett "
8.	**Etasjeskiller over kjeller og/eller ikke utgravet rom:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og opp.)	15 cm betång 1 " sand 10 " lettbetong
9.	**Andre etasjeskillere:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og opp.)	15 cm betong
10.	**Øverste etasjeskiller:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner. (Beskrivelse innenfra og opp.)	15 cm betong 10 " mineralullmatter 2 " glava

11.	**Takkonstruksjon og tekking:** Materialer, konstruksjon, dimensjoner, takvinkel og gesims. Loftets og takets ventilasjon. Varmeisolasjon hvis beboelse på loft. (Beskrivelse utenfra og opp.)	takstol av tre (fall ca 1 : 20) 1 " bordtak 2 lag papptekking
12.	**Oppbygg over tak:** Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, antall, samlet lengde, avstand til nabo.	
13.	**Balkonger, terrasser, karnapper og andre fasadeframspring:** Materialer, konstruksjoner, isolasjon, dimensjoner, framspring, antall, samlet lengde, rekkverkhøyde.	balkonger : selvbærende støpte plater 12 cm tykke, støpte sidevanger. Rekkverkh. 90.cm. Utspring 120 cm. Antall 48 stk.(100 m samlet lengde)
14.	**Innvendige trapper:** Materialer, konstruksjoner, fri bredde og høyde, stigningsforhold, rekkverkhøyde, lysforhold, evt. overlys, røykavtrekk. **Utvendige trapper:**	Prefabrikerte støpte trapper Trapperomsbredde: 240, trappeløpsbredde ca. 100 cm. 250 cm fri høyde rekkv. h. 90 cm ca. 2 m2 over hvert repos
15.	**Piper og ildsteder:** Materialer, konstruksjoner, dimensjoner, antall ildsteder pr. pipe, ildstedenes art. NB. Pelser må utføres etter godkjent skjemategning.	0
16.	**Spesielle konstruksjoner:** Konstruksjonstegninger og statiske beregninger.	☐ vedlegges ☒ innsendes senere
17.	**Drenering:** Kort beskrivelse, situasjonskart med koteangivelse og angivelse av jordartenes beskaffenhet. Det vises til Oslo vann- og kloakkvesens «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg».	3 " drensrör rundt grunnmur og langs midtre bærende grunnmur. se sit. kart.
18.	**Sanitæranlegg:** Særskilt melding til Oslo vann- og kloakkvesen innsendes av autorisert rørlegger.	anmeldes særskilt.
19.	**Rom til vask og tørk av tøy:** For vaskerianlegg sendes særskilt beskrivelse.	vaske og rullerom og törkerom. om senere.
20.	**Ventilasjonsanlegg:** Kort beskrivelse. Hvis mekanisk ventilasjon må særskilt melding innsendes. Jfr. Regler for ventilasjonsanlegg i Oslo.	6 " x 6 " avtrekksventiler fra bad og kjökken. 6 " x 6 " fra " loftsboder " i kjeller, vaskerom, törkerom og sportsbod.
21.	**Oppvarmingssystem:** Ovner, elektrisk, sentralvarme. Kort beskrivelse. Fyringsanlegg meldes særskilt til Oslo brannvesen.	sentraloppvarmet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Thams og Gaare Arkitektkontor AS v/Erik Ottesen
Bygdøy allè 5
0257 OSLO

Dato: 24 OCT 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200209242-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Inger Jul Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MINISTER DITLEFFS VEI 3-5	Eiendom:	50/290/0/0
Tiltakshaver:	Langmyra brl v/Steinar Kjellback	Adresse:	Minister Ditleffs vei 7B, 0862 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS v/Erik Ottesen	Adresse:	Bygdøy allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Fasadeendring – rehab.balkonger

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - MINISTER DITLEFFSVEI 3-5

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter fasadeendring – rehabilitering/montasje nye balkonger og utskifting av balkongrekkverk i boligblokk i Langmyra borettslag.

I medhold av plan- og bygningslovens § 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 22.10.02, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Søknaden er fritatt nødvendig nabovarsling; jf pbl § 94 nr 3, 1.avsnitt da naboer og gjenboeres interesser ikke berøres av arbeidet.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak og etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Tiltaket omfatter fasadeendring – rehabilitering/montasje nye balkonger og utskifting av balkongrekkverk i boligblokk ved Langmyra borettslag. Borettslagets bygningsmasse består av 3 bygninger på 4 etasjer med i alt 168 leiligheter, bygget ca 1960. Eksisterende balkonger har gulv av utkraget betongplate, sidevanger av betongskiver, samt frontrekkverk av trepanel. Sidevanger av betong skal ikke fjernes, men i stedet betongrehabiliteres. Likeledes rehabiliteres betonggulvplate. Eksisterende frontrekkverk rives. Nytt rekkverk av trykkimpregnert tre, utseende tilnærmet lik eksisterende monteres.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S-808, vedtatt 02.11.1959 og regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:

Tiltaket omfatter fasadeendring. Prosjektet er vurdert til å være akseptabelt; jf plan- og bygningslovens § 74, 2.ledd som stiller krav til bygningens utseende og forholdet til omgivelsene.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:

Det vises til godkjent forenklet avfallsplan av 22.10. 2002.

Igangsetting
Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Foretaket Thams og Gaare Arkitektkontor AS er tilkjent ansvarsrett for fagområdene:
SØK.040.2
Foretaket Stein Larsen AS er tilkjent ansvarsrett for fagområdene:
PRO/KPR 131.2.
Foretaket Vedlikehold-Service Drammen AS er tilkjent ansvarsrett for fagområdene:
UTF/KUT 210.2 og 221.2

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet. Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Per-Arne Horne
Seksjonsleder

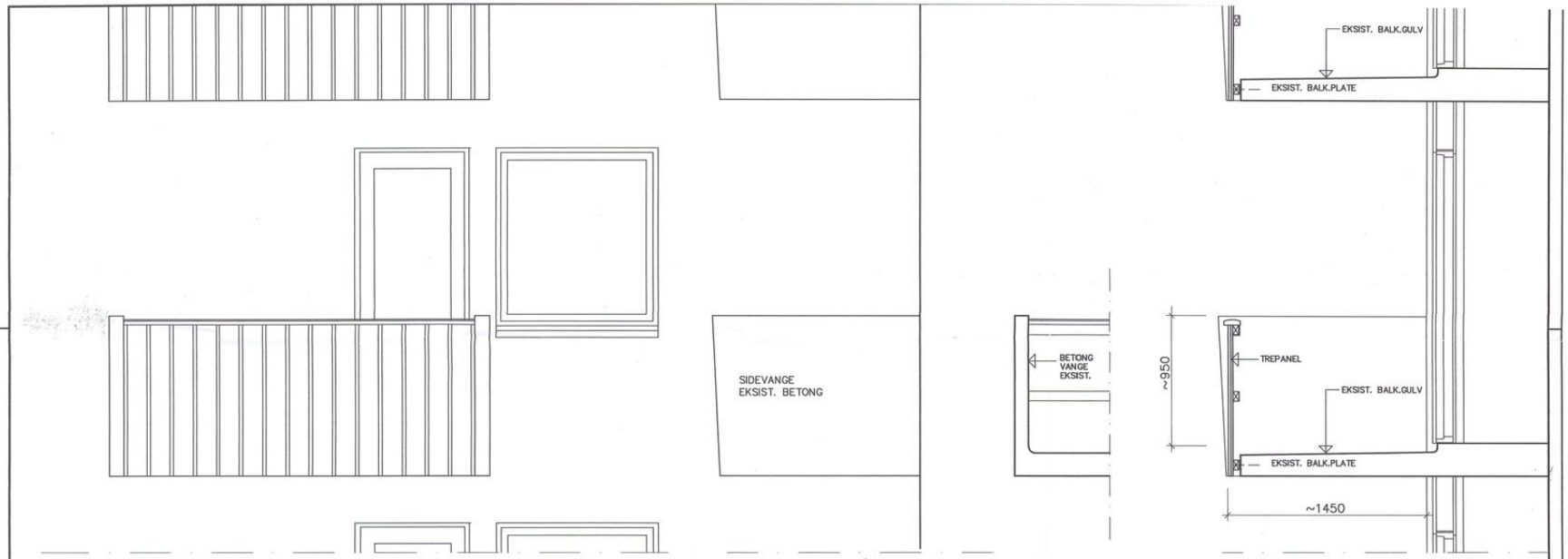
Inger Jul Hansen
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver

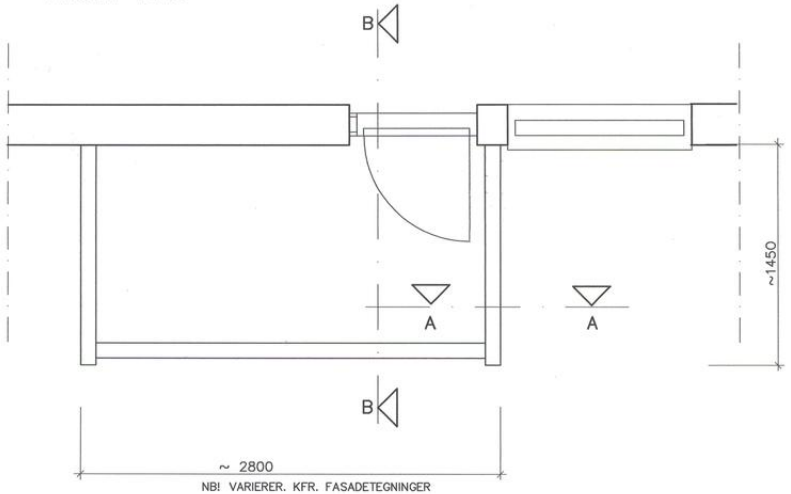


FRONT 1 : 20

SIDE 1 : 20

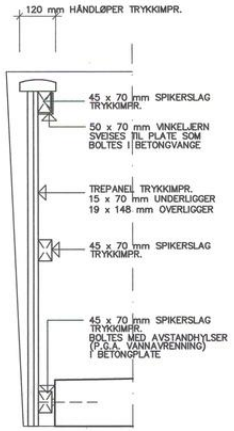
SNITT A–A 1 : 20
SIDEVANGE

SNITT B–B 1 : 20
FRONT



NB! VARIERER. KFR. FASADETEGNINGER

PLAN 1 : 20



SNITT B–B 1 : 10
FRONT

TEGNINGEN ER SKJEMATISK M.H.T. DETALJER/PROFILER (SE BESKRIVELSE), OG M.H.T. MÅL.
ALLE MÅL MÅ TAS PÅ STEDET INNEN PRODUKSJON IGANGSETTES.

NB! REKKVERKLENGDE VARIERER.
(KFR. FASADETEGNINGENE)
MRK! HJØRNEBALKONGENE

1

A : KORRIGERT 28.08.02

rettet: dato:

anlegg:
LANGMYRA BORETTSLAG MINISTER DITLEFFS VEI 3 – 11

REHABILITERING BALKONGER

SKJEMA BALKONG – PRINSIPP TYPISK BALKONG

dato: 14.05.02 sign.: kontr.:

målt: 1 : 20, 1 : 10

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
BYGDØY ALLE 5 0257 OSLO 2 TELEFON 22 55 69 70 TELEFAX 22 55 83 10

sak nr: 402 tegn. nr: 301 Inde A

3968

3 APR. 1963

Erklæring

vedrørende

Gnr. 50, bnr. 290, Seksjon B. Minister Ditleffsvei.
Eiendom

Garasjer.
Arbeidets art

62/3503
Bygn.kontr. j.nr.

Den 22/3-63 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 29 MARS 1963 [redacted]

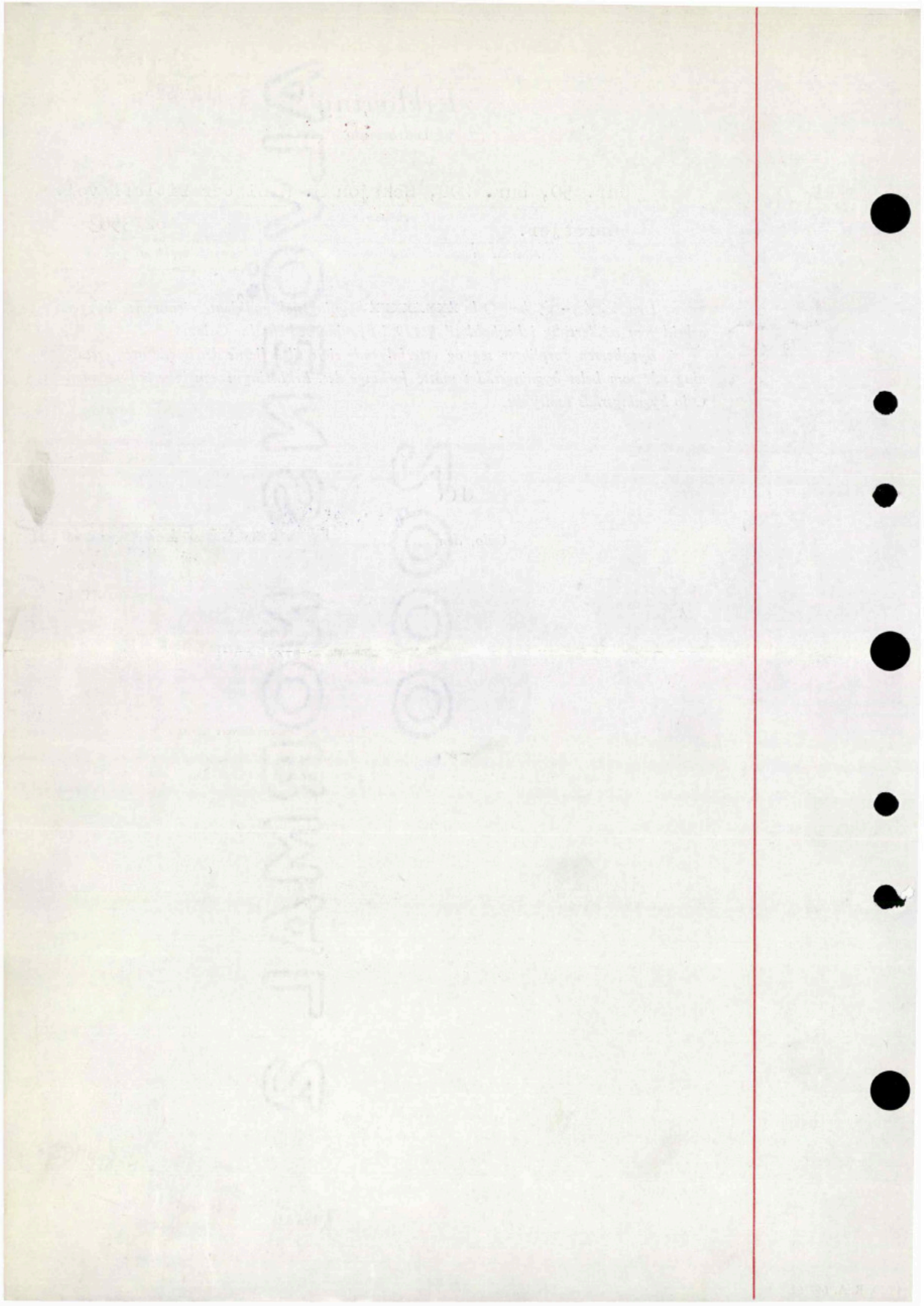
Byggherrens underskrift

Boligrådmannen

Skjøteinnehavers underskrift

Avskriften riktighet bekreftes:

4 000. R. A. 697/62.



3967

13 APR. 1963

Erklæring
vedrørende

Gnr. 50, bnr. 290. Seksjon A, Minister Ditleffsvei.
Eiendom

Garasjer. 62/3504
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 22/3-63 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 29 MARS 1963 [redacted]

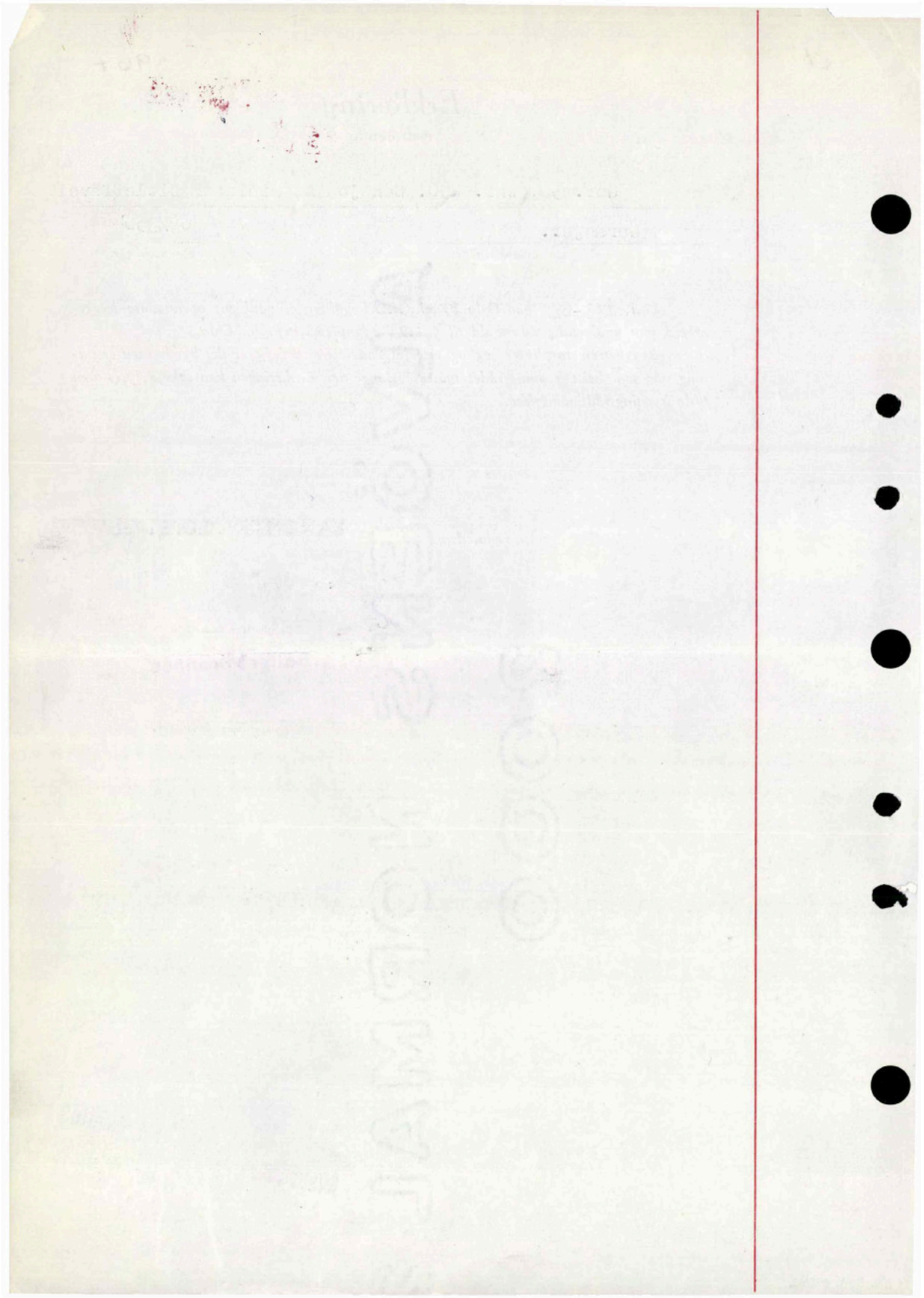
Byggherrens underskrift

Boligrådmannen

Skjøteinnehavers underskrift

Avskriften riktighet bekreftes:

4 000. R. A. 697/62.

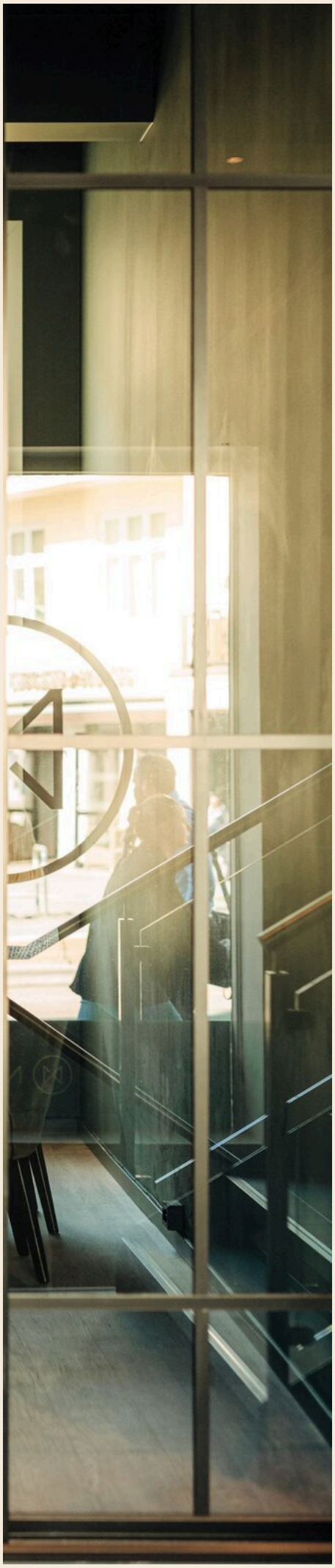


Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0727/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Minister Ditleffs vei 3C 0862 OSLO
Matrikkel: Gnr 50, bnr 290 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Mats V. Lomsdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
m.lomsdal@nordvikbolig.no
466 25 036