



Langgata 47



— Velkommen til

# Langgata 47



# — Idylliske Rodeløkka

Arkitekttegnert toppleilighet | Vestvendt balkong med fjordutsikt | Nytt bad 2024 | Mulig 2-roms | Heis | Fyring/Varmtvann inkludert

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	79 000,-
Omkostninger	9 452,-
Totalpris	4 288 452,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 682,-
BRA-i	32 kvm
Totalt BRA	35 kvm
Etasje	5

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1961
Megler	Lasse Staxrud Pedersen
Telefon	934 93 852
E-post	<a href="mailto:l.s.pedersen@nordvikbolig.no">l.s.pedersen@nordvikbolig.no</a>
Megler 2	Joakim Swartling
Telefon	988 22 420
E-post	<a href="mailto:j.swartling@nordvikbolig.no">j.swartling@nordvikbolig.no</a>








## Kort fortalt

En sjelden perle, midt i den idylliske trehusbebyggelsen på Rodeløkka, med skjermet balkong, flott utsikt og kveldssol. Helt nytt eksklusivt bad i 2024. En arealeffektiv leilighet med særpreg og høy standard, full av arkitekttegnede hylle- og skapløsninger. Kjøkkenet ble pusset opp i 2024 i samme spesialtilpassede stil, med åpen løsning mot stue og sovealkove. Noen naboer med tilsvarende leilighet har etablert soverom, enten på kjøkkenet eller ved å dele av stuen (se alt. planskisse).

- Vestvendt balkong med utsikt og kveldssol
- Fyring/VV/fibernetts inkl.
- Nytt bad 2024
- Kjøkkenet oppusset 2024
- Mulig å gjøre om til 2-roms
- Arkitekttegnet interiør og oppbevaring
- Heis
- 2 boder
- Hyggelig bakgård
- Felles sykkelbod, verksted, vaskeri
- Attraktiv, rolig og meget sentral beliggenhet

# Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	32 kvm		5. etasje:
BRA-e:	3 kvm		BRA-i: 32 kvm. Stue, kjøkken, bad og entré
Totalt BRA:	35 kvm		Total BRA: 32 kvm.
TBA:	3 kvm		TBA: 3 kvm. Balkong
			Kjeller:
			BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod
			Total BRA: 1 kvm.
			6. etasje:
			BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
			Total BRA: 2 kvm.

## Langgata 47 5. Etasje

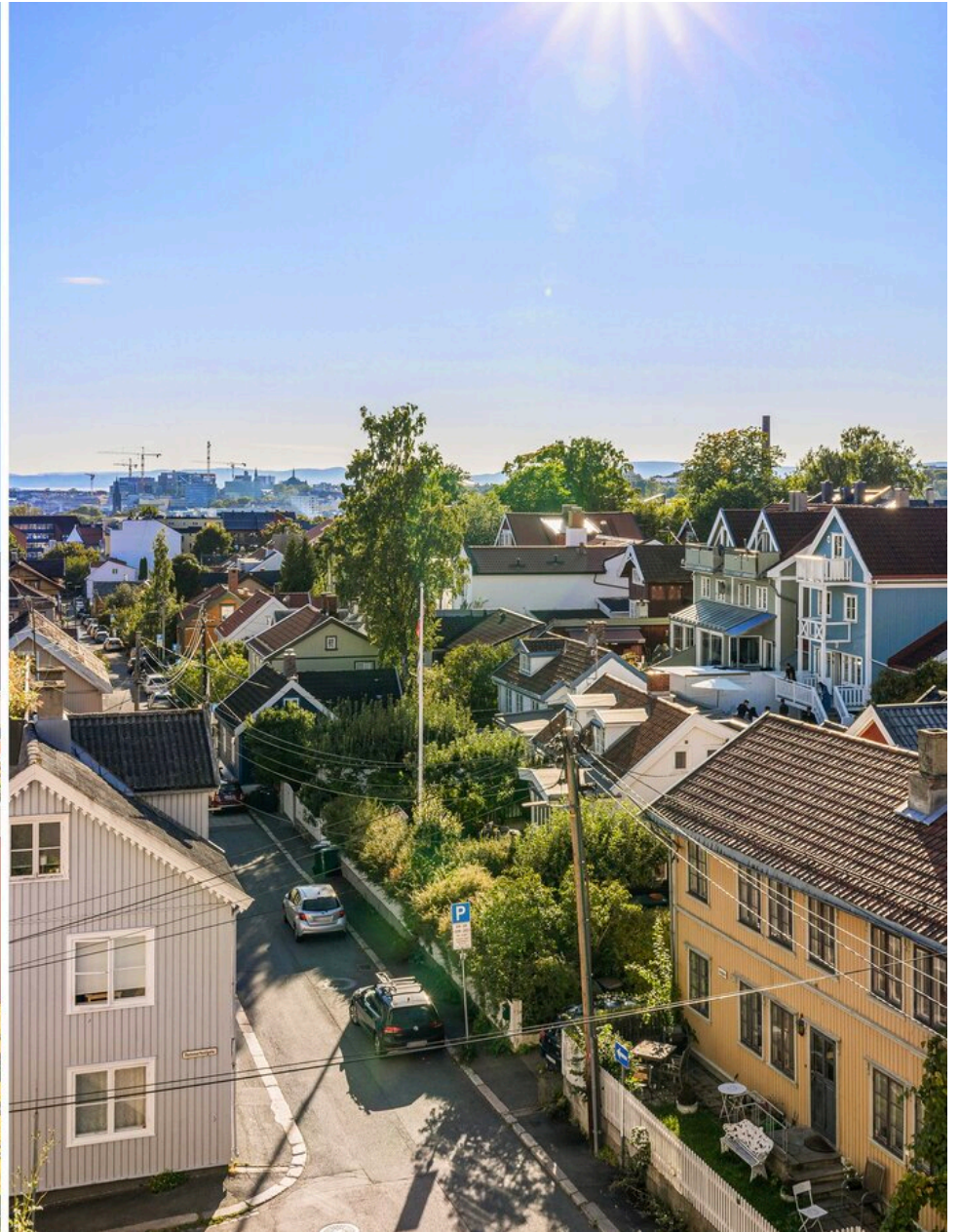


## Langgata 47 5. Etasje



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

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











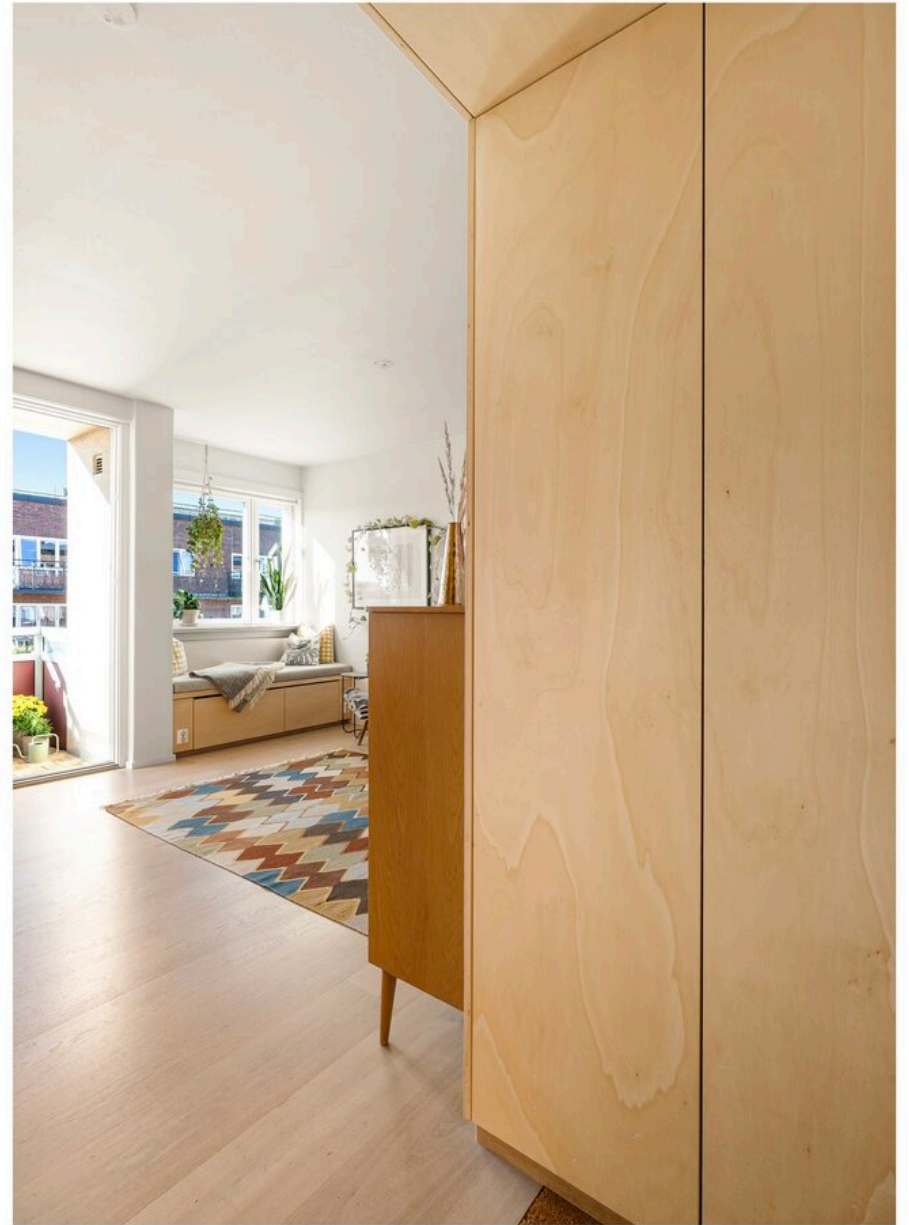


























Informasjon

# Langgata 47

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

22-0110/24

### Boligtype

Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse

Langgata 47, 0566 OSLO

Gnr 227, bnr 304 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 32 i Obl Borettslag, org.nr. 950842660

### Selger

Maria Ellen Elisabeth Lingfors

### Kjøpesum og omkostninger

4 200 000,- (Prisantydning)

79 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 279 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

8 212,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

500,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
9 452,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

18 752,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
4 288 452,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 297 752,- (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

1961

### Etasje

5

### Antall soverom

0

### Arealer

BRA-i: 32 kvm

BRA-e: 3 kvm

Totalt BRA: 35 kvm

TBA: 3 kvm

**Beskrivelse:**

5. etasje:

BRA-i: 32 kvm. Stue, kjøkken, bad og entré

Total BRA: 32 kvm.

TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:

BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 1 kvm.

6. etasje:

BRA-e: 2 kvm. Loftsbod

Total BRA: 2 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**

Loftsbod på ca. 2 kvm. (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca. 2,89m.

Merket 502.

Kjellerbod på ca. 1 kvm. (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca. 2,32m.

Merket 502.

**Innhold**

Leiligheten har en god planløsning og inneholder følgende:

Stue, kjøkken, bad og entré. Det medfølger i tillegg én kjellerbod og én loftsbod.

**Standard**

Entré:

Leiligheten har en fin beliggenhet i byggets 5. etasje med heisadkomst til leilighetsplan fra felles inngangsparti. Entreen skaper et godt førsteinntrykk med

pene overflater. Leiligheten har en god planløsning hvor arealet er godt utnyttet, spesielt med tanke på oppbevaring. Både entreen og stuen er innredet med smarte, plassbesparende hylle- og skapløsninger, noe som gir rikelig med oppbevaringsmuligheter. Leiligheten har for øvrig gode oppbevaringsmuligheter i to eksterne boder. Entreen har matte på gulv og overflater i finér.

Stue og alkove:

Lys og luftig stue med sovealkove, 1-stavs parkett og malte veggoverflater. Store vindusflater og meget gode lysforhold. Leiligheten har gjennomgående plassbesparende løsninger som gir masse oppbevaringsplass. Rikelig med hylle- og skapløsninger, samt praktisk sofabenk med ytterligere oppbevaringsplass. Mellom stue og kjøkken er det plass for spisebord.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong med fin ettermiddag- og kveldssol, fra ca. kl. 15 sommerstid. Balkongen er lun, skjermet og delvis overbygget. I 2024 ble det montert nye trefliser over balkongdekket. Balkongen er på ca. tre kvm. og har plass for et lite kafésett og beplantning. Fra balkongen har man flott utsikt over Oslo by og trehusbebyggelsen på Rodeløkka.

Kjøkken:

Stilrent kjøkken med fronter i finér, samt benkeplate i marmor og heltre eik. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Tapwell. Kjøkkenet er praktisk utformet og ligger i fin forlengelse av stuen med plass for spisebord. Kjøkkenet er opprinnelig fra 2015, men ble i 2024 oppgradert med nye hvitevarer, kjøkkenvifte, fronter, overskap, samt underskaps-skrog ved radiatorene. Kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp er integrert. Det er montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

#### Bad:

Lekkert, helfliset bad med varmekabler i gulv. Badet er nyoppusset (august 2024) og har et gjennomført interiør med pene overflater og gode løsninger. Store 60x60 cm. fliser vegger og gulv, samt malt himling med pendellamper. Badet er innredet med vegghengt toalett og dusjhjørne med plassbesparende foldedører og regnfallsdusj. Moderne skapinnredning med servant og gode oppbevaringsmuligheter. Praktisk veggskap med hylle og speil, begge med belysning. Ny innerdør til badet ble også montert i 2024. På badet er det opplegg for vaskemaskin (for å sette inn vaskemaskin må man bytte innredning og servant til smalere type).

#### Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt - også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

#### Priser pr. 2024:

Bensin-, diesel-, hybrid- og ladbar hybridbil: 5950,- pr. år

Helelektrisk (Elbil): 2000,- pr. år

Motorsyssel og moped: 2975,- per år

El-motorsyssel og el-moped: 1000,- per år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Borettslaget har fem garasjer eid av borettslagets beboere. De kan kun selges internt, noen leies ut.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja, faglært

- Beskrivelse: Helt nytt bad i 2024, inkludert sluk, rør, membran, fliser, møbler, lysarmaturer, varmekabler. Ny kurs til opplegg for vaskemaskin på badet, samt ny eldraging til lys og stikkontakter. Utført av Oslo Rør & Bad AS.

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

- Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tettesjikt i gulv og vegger iht. TEK17. Sluk og rør ned til naboen under ble byttet ut. Utført av Oslo Rør & Bad AS i 2024.

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

- Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2024 (se punkt 1 og 1.1). All dokumentasjon følger Boligmappa til leiligheten. Utført av Oslo Rør & Bad AS.

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: Det ble installert solcelleanlegg på taket i 2015 av Solel AS. Skader på taket (som ikke berørte denne leiligheten) ble reparert våren 2023 av Drogseth Bygg AS, med Opak AS som prosjektleder.

Solcellepanelene ble demontert og remontert, lufterør ble lagt om, taket ble "tekket" om (nytt tak) på begge sider, det ble montert nye takrenner og nedløp.

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: Ny kurs til vaskemaskin, samt nye ledninger på badet til nye lyspunkter og stikkontakter, installert av 3Elektro AS rekvirert via Oslo Rør & Bad AS i 2024. Ny stikkontakt til kjøkkenvifte installert i 2024 av

Visjonel AS. Fibernett installert i alle leiligheter i 2023 av Eitel Networks AS. Nytt porttelefonanlegg installert i alle leiligheter i

2019 av Elmann AS. I følge tidligere eiers egenerklæring ble hele det elektriske anlegget (med unntak av badet) skiftet i 2015 og 2016. Det ble søkt om å øke strømmen fra 16 til 25 amp, automatsikringer med jordfeilbryter ble installert i sikringsskapet, det ble addert 3 nye kurser etter TEK 10 krav til kjøkken, alle ledninger ble trukket om og alle stikk jordet. Det ble addert nye stikk og nye deksler på stikk og brytere. Utført av AG Installasjon AS. Nytt stikk ved kjøkkenbenk montert i 2017 av Kontakt ELLinstallasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja

- Når ble kontrollen utført? Teknisk kontroll av det elektriske anlegget i 2016, i regi av borettslaget.

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

eiertid?

- Ja, faglært

- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 ble vann- og avløpsrør byttet på badet, samt fra badet til kjøkenet, og vask og armatur ble byttet på badet. Utført av Oslo Rør og bad AS. I 2024 ble det også utført vedlikeholdsspyling av alle rør i bygget, av Rørleggerhuset AS, i regi av borettslaget. I 2015 ble vann- og avløpsrør, vask og armatur byttet på kjøkkenet. Det ble montert stengeventil samt Aquastop (automatisk lekkasjestopper) til oppvaskmaskinen. Utført av Teknisk Rørservice AS.

Oppvaskmaskin ble skiftet av eier i 2024.

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

### Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

### Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

- Leiligheten er oppført i én etasje
- Grunnmur er oppført i støpt betong
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset
- Taket er et saltak og er tekket med papp
- Etasjeskille er et betongdekke
- Vinduer med 2-lags isolerglass
- Heis
- Felles sykkelbod, vaskeri og hobbyrom
- Nytt bad i 2024

- Nordvest-vendt balkong på ca. 3 kvm.

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Balkong stue:

TG2 gis grunnet åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Vinduer og dører:

TG2 gis grunnet karmen er værslitte. Enkelte vindu/entredør tar i karm og har behov for justering. Bruskermer på entredør som tilsier behov for tiltak. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Kjøkken:

TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avløpsrør:

TG2 gis grunnet deler av avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:

TG2 gis grunnet deler av vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannbåren varme:

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Våtrom - Bad:

Rommet har kun naturlig avtrekk via tilluftsplate under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt – TG IU:

Varmesentral:

Varmesentral er plassert i felles kjeller. Anlegget var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Bereder er plassert i felles kjeller.

Våtrom - Bad:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

### Innbo og løsøre

Følgende løsøre medfølger:

- Integrerte hvitevarer
- Bodhyller

Følgende løsøre medfølger ikke:

- Lampe over kjøkkenbord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

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

- Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

E - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

- Leiligheten er oppvarmet med radiatorer som er tilknyttet byggets fjernvarmeanlegg.
- Elektriske varmekabler på bad

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1861 kWh i 2022 og ca. 1372 kWh i 2023. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 682,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, kabel-TV/bredbånd, fyring/varmtvann, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjeneste, fellesvaskeri, trappevask

nedbetaling av andel fellesgjeld, samt drift og vedlikehold.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding Obos: kr. 500,-.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til borettslaget.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 849 184,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 3 226 900,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Installasjon av fibernett og ny avtale om internett/TV med Telenor, utført i 2023.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslaget består av 33 andelsleiligheter. O. B. L. Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950842660, og ligger

i bydel Grunerløkka i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 227 304.

### Forretningsførsel og revisjon:

- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS

### Forsikring:

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79023419. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader:

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

### Utdrag fra styrets årsrapport 2024:

I juni søkte vi og fikk innvilget tilskudd fra Enova (inntil 150 000 kroner) og Oslo kommune (inntil 136 364 kroner) til energikartlegging av borettslaget. Dette er kun en kartlegging, som myndighetene sterkt oppfordrer til, som vi håper kan være et godt grunnlag for å vurdere og prioritere oppgraderinger av borettslaget vårt. Vi var blant de første som fikk tilskudd innvilget, og har derfor fått stort nok tilskudd til å dekke hele kartleggingen som vi har engasjert OBOS Prosjekt til å gjøre. Vi må

først legge ut for prosjektkostnadene, og deretter søke om å få det godkjent og få utbetalt tilskuddene.

Utleggene vi må ta høyde for i forbindelse med energikartleggingen hadde vi ikke stående på konto, og vi ønsket uanset å se på refinansiering av 2 lån vi hadde for å få kostnadene ned. I tillegg fikk vi store uforutsette kostnader i forbindelse med dørsikring, låsbyte og noen rørleggerkostnader som gjorde at vi i forbindelse med refinansiering også økte lånerammen.

I oktober hadde vi vedlikeholdsspyling og inspeksjon av avløpsrørene, og rapporten viser slitasje men ikke skade på rørene. Det anbefales rørfornyelse av noe slag, og vi må jobbe videre med alternativer og anbud på slikt arbeid.

Utdrag fra styrets årsrapport 2023:

Vi startet rehabilitering av takene i begynnelsen av 2023, og dette prosjektet har krevd mye oppfølging fra styret til tross for at vi engasjerte en prosjektleder. Takene våre ble tekket på nytt, noen lufterør ble reparert/restaurert og vi fikk alle de 68 fungerende solcellepanelene våre i drift. Vi hadde dessverre gjennom hele prosjektperioden og i etterkant samarbeidsproblemer med leverandøren Drogseth AS, og etter hvert ble det tydelig for oss at prosjektlederen vår fra OPAK AS ikke var til hjelp med disse problemene. Prosjektet kostet borettslaget i alt kroner 1 555 759, som er 200 000 mer enn vi hadde budsjettert med og tatt opp lån for. Og da har vi heller ikke fått levert avlesningsutstyr til solcellene slik vi hadde bestilt. Det viste seg at vårt utstyr, som er 8-9 år gammelt, ikke er kompatibelt med dagens forenklete avlesningsutstyr. Vi jobber derfor videre med en slik løsning.

I september 2023 gikk vi over til fibernett, og det medførte en del installasjonsarbeid både i og utenfor bygg og leiligheter.

Større vedlikehold og rehabilitering fra 2000-2023:

2023 - Fibernett: Installasjon av fibernett og ny avtale om internett/TV med Telenor

2023 - Rehabilitering av tak: Ny tekking av begge tak og reparert lufterør.

2022 - Hobbyrom: Etablert hobbyrom/verksted med brannør.

2022 - Vaskeriet: Pusset opp vaskeriet. Malt alle flater. Byttet ut vasker og installert effektivt tørkeskap.

2022 - Gjerde/Port: Fjernet tre og røtter. Lagt ny asfalt. Laget ny port og deler av gjerdet mot bakgården.

2019 - Porttelefon: Nytt porttelefonanlegg.

2018 - Oppgang: Ny belysning i korridorer og trappehus.

2017 - Brannsikkerhet: Fasadevask, røykvarslere og brannsluknings apparater

2016 - Diverse: Brannør vaskerom, teknisk kontroll av VVS og det elektriske anlegg.

2015 - Solcelleanlegg: Innstallering av solcelleanlegg.

2014 - Fellesarealer: Oppussing av fellesarealer (maling av vegger og tak i oppgangen) Maling av vegger / tak i entre, korridorer og gelender.

2012 - Rehabilitering av heis

2010 - Inngangsdører og fjernvarme: Nye inngangsdører og overgang til fjernvarme.

2009 - Internkontroll brannvern: Internkontroll brannvern og rømningsveier, internkontroll elektro, fjerning av busker og ny beplantning langs fortauet i Langgata.

2008 - Større reparasjonsarbeider: På elektrokjele og oljefyr, reparert påkjørt mur ved hovedinngang.

2007 - Nytt inngangsparti

2006 - Gamle stoppekraner er skiftet ut: Trappen mot hagen er reparert med skifer.

2005 - Skiftet trykktank på varmeanlegget: Kjøpt ny tørketrommel.

2004 - Fellesarealet mot gaten ble oppgradert.

2003: Gjennomført fasade- og balkongrehabilitering.

2002 - Ny støttemur mot nabo: Nytt gjerde mot Hammerfestgata, nye porttelefoner og radiatorkraner etter behov.

2001 - Internkontroll, VVS og Elektro

2000 - Oppgradering av kabelanlegget: Klargjort for nye tjenester, blant annet internett over kabel-TV, nytt callinganlegg, nytt brannvernutstyr, malt i vaskeriet.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter fra Årsmøte, samt sameiets vedtekter og husordensregler. Dokumentene er vedlagt salgsoppgaven.

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS har forkjøpsrett. Forkjøpsretten vil parallellavklares.

Kontakt megler for mer informasjon.

### Styregodkjenning

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Kr 79 000,- pr. 01.04.2025

Lånenummer: \* OBBK01-98207854204

Type: A

Restsaldo: 3.389.321,-

Restløpetid: 19 år 4 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,99%

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 09.04.25

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.

Lånenummer: \* OBBK01-98207854204

Restsaldo: 78.182,-

Kapitalkostnader: 563,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

### Fellesformue

Kr 20 077,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 98 152,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 88 400,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Dyrehold

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 79023419

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 005 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet felles bakgård med gressplen, trær og beplantning. Steinsatte arealer, sittegrupper og sykkelparkering. På taket av bygget har borettslaget, som de første i Oslo, montert solcellepanel for strøm til fellesarealene.

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

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

### 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 sentral og attraktiv beliggenhet på Idylliske Rodeløkka. Et veldrevet og hyggelig borettslag med gode vedlikeholdshistorikk. Bl.a. har borettslaget, som de første i Oslo montert solcellepanel på taket av bygget for strøm til fellesarealene. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 5. etasje med gode solforhold og flott utsikt over Oslo by og trehusbebyggelsen på Rodeløkka.

Rett utenfor inngangsdøren finner man «alt» av servicetilbud. Spennende handlemuligheter, yrende kafé- og folkeliv, populære spise- og samlingssteder og grønne parker. Innen fem minutters gange finnes flere dagligvarebutikker, bl.a. Joker Carl Berner som er søndagsåpen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Ringnes Park Senter, Markedet i Markveien og Mathallen et godt og variert utvalg. Det er i tillegg kort gangavstand til Grünerløkka med et spennende og unikt utvalg av vintagebutikker, mote, interiør, kafeer, barer, restauranter og frisører m.m. Carl Berners plass er også like i nærheten.

Området har et godt offentlig kommunikasjonstilbud med buss, trikk og t-bane. Carl Berner plass er nærmeste holdeplass og er et knutepunkt for store deler av byens offentlige kommunikasjon, samt for flybuss og flere bussforbindelser ut av byen. Carl Berner ligger ca. 300 meter fra boligen.

Boligen ligger i umiddelbar nærhet til flotte park- og grøntområder, bl.a. Sofienbergparken og Birkelunden med sitt yrende folkeliv, arrangementer og konserter på sommerstid. Thorshovparken og Ola Narr, Tøyenparken og Botanisk hage. For hyggelige søndagsturer kan en spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot Maridalsvannet. Det er kort vei til fotballbane og idrettshall på Dælenenga, ballbinge, lekeplass, svømmehall, tennisanlegg og flere treningssenter. Elixia på Ringnes Park, SATS på Carl Berner, Fresh Fitness i Dælenenggata, SATS på Schous plass og Joy Yoga i Gøteborggata.

### Bebyggelse

Gården ligger i et rolig område med hovedsakelig fredede trehus og lavblokkbebyggelse.

### Offentlig kommunikasjon

Busstopp - Carl Berners plass: ca. 300 meter

Trikkestopp med linje 17: ca. 300 meter

T-bane med linje 5: ca. 400 meter

Tøyen togstasjon: ca. 1 km.

Oslo S: ca. 2 km.

### Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.10.1961.

Det foreligger ferdigattest datert 04.05.2016 som omhandler Fasadeendring / Installasjon av solcelleanlegg på tak

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.

#### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Dælenenggata 16 - Oppføring av balkonger

Saksnummer: 201202368 - Byggesak

Mottatt sak: 07.06.2012

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201202368>

Fjellgata 47 - Bruksendring av uthus til bolig

Saksnummer: 202019247 - Byggesak

Mottatt sak: 09.12.2020

Status: Igangsettingstillatelse gitt

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202019247>

Fjellgata 45 - Fundamentering

Saksnummer 201817200 - Byggesak

Mottatt sak 29.11.2018

Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201817200>

Langgata 39 B-C - Riving av uthus og pergola, tilbygg i 1. etasje og kjeller mot bakgård, vindfang til 1. etasje, innredning av kjeller, våtrom i 2. etasje og innsetting av vinduer i gavl mot vest

Saksnummer: 202311103 - Byggesak

Mottatt sak: 12.07.2023

Status: Rammetillatelse gitt

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202311103>

Langgata 28 - Tilbygg og tilbakeføring av fasade

Saksnummer 202306686 - Byggesak

Mottatt sak 18.04.2023

Status: Rammetillatelse gitt

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202306686>

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/>

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/227/304:

03.09.1880 - Dokumentnr: 924313 - Bestemmelse om vannledn.

Med flere bestemmelser

26.05.1903 - Dokumentnr: 900521 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. stall m.v.

30.10.1958 - Dokumentnr: 517508 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. hyblene

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

23.04.1959 - Dokumentnr: 506435 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

21.05.1959 - Dokumentnr: 507967 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

25.02.1960 - Dokumentnr: 503575 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

16.11.1860 - Dokumentnr: 924332 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA L NR 116E

### 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 borettslaget 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

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.

#### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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. 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.

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.

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1% av salgssum – estimert til kr. 40 000,-

Tilrettelegging: 13 900,-

Nordvik Grunnpakke: 19 900,-

Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-

Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 824,-

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 024,- 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. 3 500,-

### 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 19. april 2025

### Megler

Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 93493852

### Megler 2

Joakim Swartling, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 98822420

### Meglerforetaket

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5

0751 OSLO

Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 924 873 396





Vedlegg

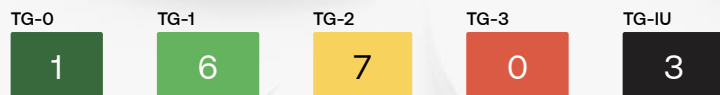
# Langgata 47

# Langgata 47 0566 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1961  
BRA: 35 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 32 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21785>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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 håndverkene som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, plattig: Balkong stue

##### Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

##### Beskrivelse:

Til informasjon: Rekkverkshøyden (93cm) er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Nordvest-vendt balkong på ca. 3m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Eier opplyser å ha montert nye treflisser over balkongdekket i 2024.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av rekkverk må sees i sammenheng med eventuelt renovering av balkongen.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet karmen er værslitte. Enkelte vindu/entreder tar i karm og har behov for justering. Bruskermer på entreder som tilsier behov for tiltak. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

##### Beskrivelse:

Vinduer og balkongdør er fra 1990. Ny Innerdør til badet i 2024.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer anbefales i tiden som kommer. Justering/smøring anbefales. Overflatebehandlinger anbefales.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TGI), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet deler av avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

### Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornyng i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

## Vannledninger

### Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet deler av vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Bad:

Stoppekran er plassert i fordelerskap over vegghengt wc.

Kjøkken:

Stoppekran er plassert i benkeksap

Stoppekran fungerer som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornyng i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

## Vannbåren varme

### Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk via tilluftsplate under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Varmesentral

### Oppsummering

Varmesentral er plassert i felles kjeller. Anlegget var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

## Varmtvannsbereeder

### Oppsummering

Varmtvannsbereeder var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Bereeder er plassert i felles kjeller.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av fukt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot badrom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 22.8.2024  
Rapportdato: 30.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Maria Ellen Elisabeth Lingfors  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Joakim Langbråten  
Firma: Fidens AS  
Adresse: Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo

Telefon: 98846531  
Epost: joakim@fidens.no



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Langgata 47, 0566 Oslo

Kommunenr: 301  
Seksjonsnr: 1961

Gårdsnr: 227  
Andelsnr: 32

Bruksnr: 304  
Leilighetsnr: H0504

Festestr: 1961 - Byggeår er hentet fra ferdigattest via saksinnsyn.

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass. Heis. Felles sykkelbod, vaskeri og hobbyrom. Nytt bad i 2024. Nordvestvendt balkong på ca. 3m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Nytt bad. Utført av Oslo Rør & Bad AS.	Ja
2024	Kjøkken: Nye fronter, overskap og et enkelt underskap samt hvitevarer. Utført som egeninnsats.	Nei
2024	Elektriske arbeider i forbindelse med bad samt i boligen. Utført av 3 Elektro AS.	Ja
2024	Rørleggerarbeider i forbindelse med bad. Utført av Oslo Rør & Bad AS.	Ja

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Intert bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (intert bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	32	32	0	0	3
Loftsbod	2	0	2	0	0
Kjellerbod	1	0	1	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>35</b>	<b>32</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	32	32	0	Stue, kjøkken, bad, entre.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>0</b>		

### Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 2m<sup>2</sup> (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 2,89m. Merket 502.  
Kjellerbod på ca. 1m<sup>2</sup> (medtatt som BRA-e). Takhøyde er målt til ca 2,32m. Merket 502.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, plating: Balkong stue

Type	Balkong
Nordvest-vendt balkong på ca. 3m <sup>2</sup> med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser å ha montert nye trefliser over balkongdekket i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plating</b>	
<b>TG-2</b>	
Tilstandsgrad 2 gis grunnet åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.	
Beskrivelse: Til informasjon: Rekkverkshøyden (93cm) er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.	
Nordvest-vendt balkong på ca. 3m <sup>2</sup> med adkomst fra stue. Eier opplyser å ha montert nye trefliser over balkongdekket i 2024.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av rekkverk må sees i sammenheng med eventuelt renovering av balkongen.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramming. Entredør har lyd- og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er fra 1990. Ny Innerdør til badet i 2024.	
Er det påvist punktete eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 gis grunnet karmen er værslette. Enkelte vindu/entredør tar i karm og har behov for justering. Bruskmerker på entredør som tilsier behov for tiltak. Mer enn halve leveliden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.	
Beskrivelse: Vinduer og balkongdør er fra 1990. Ny Innerdør til badet i 2024.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting av vinduer anbefales i tiden som kommer. Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger anbefales.	

### 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
<b>TG-1</b>	
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. (8 mm over hele rommet og ca. 3mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Det er ikke montert gulvfliser i stue. Normalt slitasje i henhold til alder.	
Beskrivelse: Målinger er utført på tilfeldige steder. Sterre skjevheter kan ikke utelukkes.	

### 6.4 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

### Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Eier opplyser om følgende: Det inneholder kun 3 skrog inkl. skuffer fra IKEA fra 2015. Utover dette er det fra 2015: Plassbygget hylle, benkeplate, vask, armatur, ovn og kokeplate. I 2024 er det satt inn nytt kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, vifte, veggskap, 1 IKEA-skrog med skuffer og spesiallagede fronter i samme type kryssfiner poppel som i resten av leiligheten, fra Fritzø Engros. Det er montert automatisk vannstopp og komfyrvakt etter dagens krav. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrاد i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

#### Beskrivelse:

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Innredning med spesiallagede fronter Fritzø Engros. Benkeplate i marmor/heltre. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Tapwell. Det er integrert oppvaskmaskin fra Elektrolux. Stekeovn og platetopp fra Siemens. Kjøleskap. Fyser fra Beko.

#### Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

### Oppsummering av avtrekk TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

#### Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigstilt / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Takhøyder:  
Stue: 2,49m  
Bad: 2,43m  
Entre: 2,08m

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Røykvarsel er plassert i stue/kjøkken.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

Brannslukningsapparat er fra 2014.

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

### Oppsummering av avløpsrør TG-2

Tilstandsgrad 2 gis grunnet deler av avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørforying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg Plast, Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Vannrør er innvendig skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei



## 6.11 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

## Oppsummering av varmtvannsbereider

TG-IU

Varmtvannsbereider var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet. Bereider er plassert i felles kjeller.

## 6.12 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

## Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.

## 6.13 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

## Overflate

## Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 60x60 og flis på vegger 60x60. Malt overflate i himling. Eklektisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Servantbolle med ettgreps armatur. Speil på vegg med lys. Innebygd veggskap med glatte fronter. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingskap og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet ble renoveret i 2024 i henhold til opplysninger fra eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

## Oppsummering av overflater

TG-1

Badet ble renoveret i 2024 i henhold til opplysninger fra eier.

TGT: Dør er plassert i våtsone. Dørblad bør behandles i underkant for å tåle fuktighet bedre over tid.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2024.

## Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne? Nei

## Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Sanitærutstyr i henhold til alder.

## Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

## Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk via tilfutsplate under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

## Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse og bilder av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

**6.14 Rom under terreng**

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

**6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

**6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

**6.17 Toalettrom**

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

**6.18 Trapp**

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for boligsalg

Lingfors, Maria Ellen Elisabeth	9578-5993-4-4243803	2025-04-17 15:55:31
---------------------------------	---------------------	---------------------

## 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.

Utstyrt dato  
17. apr. 2025  
Oppdragsnummer  
22-0110/24

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Langgata 47, 0566 OSLO	Meglerfirma Nordvik Røa
Selgere Maria Ellen Elisabeth Lingfors	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 29. september 2017	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 79023419 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helt nytt bad i 2024, inkludert sluk, rør, membran, fliser, møbler, lysarmaturer, varmekabler. Ny kurs til opplegg for vaskemaskin på badet, samt ny eldragnning til lys og stikkontakter. Utført av Oslo Rør & Bad AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tettesjikt i gulv og vegger iht. TEK17. Sluk og rør ned til naboen under ble byttet ut. Utført av Oslo Rør & Bad AS i 2024.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2024 (se punkt 1 og 1.1). All dokumentasjon følger Boligmappa til leiligheten. Utført av Oslo Rør & Bad AS.

**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: Det ble installert solcelleanlegg på taket i 2015 av Solel AS. Skader på taket (som ikke berørte denne leiligheten) ble reparert våren 2023 av Drogseth Bygg AS, med Opak AS som prosjektleder. Solcellepanelene ble demontert og remontert, lufterør ble lagt om, taket ble "tekket" om (nytt tak) på begge sider, det ble montert nye takrenner og nedløp.

**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: Ny kurs til vaskemaskin, samt nye ledninger på badet til nye lyspunkter og stikkontakter, installert av 3Elektro AS rekvirert via Oslo Rør & Bad AS i 2024. Ny stikkontakt til kjøkkenvifte installert i 2024 av Visjonel AS. Fibernett installert i alle leiligheter i 2023 av Eitel Networks AS. Nytt porttelefonanlegg installert i alle leiligheter i 2019 av Elmann AS. I følge tidligere eiers egenerklæring ble hele det elektriske anlegget (med unntak av badet) skiftet i 2015 og 2016. Det ble søkt om å øke strømmen fra 16 til 25 amp, automatsikringer med jordfeilbryter ble installert i sikringskapet, det ble addert 3 nye kurser etter TEK 10 krav til kjøkken, alle ledninger ble trukket om og alle stikk jordet. Det ble addert nye stikk og nye deksler på stikk og brytere. Utført av AG Installasjon AS. Nytt stikk ved kjøkkenbenk montert i 2017 av Kontakt EL-Installasjon AS.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

Når ble kontrollen utført? Teknisk kontroll av det elektriske anlegget i 2016, i regi av borettslaget.

**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?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 ble vann- og avløpsrør byttet på badet, samt fra badet til kjøkenet, og vask og armatur ble byttet på badet. Utført av Oslo Rør og bad AS. I 2024 ble det også utført vedlikeholdspyling av alle rør i bygget, av Rørleggerhuset AS, i regi av borettslaget. I 2015 ble vann- og avløpsrør, vask og armatur byttet på kjøkkenet. Det ble montert stengeventil samt Aquastop (automatisk lekkasjestopper) til oppvaskmaskinen. Utført av Teknisk Rørservice AS. Oppvaskmaskin ble skiftet av eier i 2024.

**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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp-report, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 12.07.2017 og 22.08.2024, begge oppgir 32 m2.

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

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer 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: 22-0110/24**

**Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Navn

Dato

Lingfors, Maria Ellen Elisabeth

2025-04-17

Identifikasjon



Lingfors, Maria Ellen

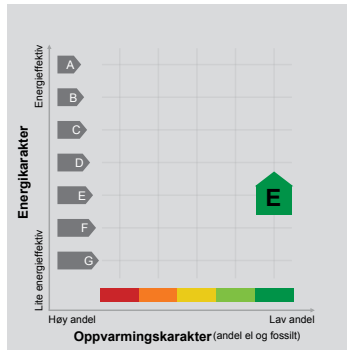
Elisabeth



## ENERGIATTEST



Adresse	Langgata 47
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	304
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80565305
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2024-7450
Dato	12.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 1960  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 32  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

## Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Langgata 47	80565305	H0504	0	0	32

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1960

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

Energivurdering
Pliklig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering oppløst
Dato for oppløsning
Varmelegg
Er vurdering oppløst
Dato for oppløsning
Kjøleanlegg
Er vurdering oppløst
Dato for oppløsning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering oppløst
Dato for oppløsning

Areal yttervegger	11 m <sup>2</sup>
Areal tak	32 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	32 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	32 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	78 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,28 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	74,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Løkkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av løkkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,73 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

## Driftstider, antall timer i døgnet med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/N/I)	0,75
Gjennomsnittlig kornfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle byggningsutslipp	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingsystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

## Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.10.2015

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 849 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	212,69 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 579 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	212,69 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 849 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	1 270 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 579 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 849 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %
--------------------------------------	--------

Oslo Vest Eiendomsmegling AS  
Nordvik Røa v/Lene Solem  
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO  
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

8439429 229/502 09.04.25

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.04.2025.

Boligselskap: 229 O. B. L. Borettslag  
Organisasjonsnr: 950.842.660  
Andelseier: Maria Ellen Lingfors  
Leieobjektnr: 502  
Adresse: Langgt 47, 0566 OSLO  
Andelsnummer: 32  
Borettsinnskudd: kr 5.400,-  
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 79023419.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98208402404 A		3.389.321,-	19 år 4 md.	12		Flyt	5,99%

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.682,- pr. md.

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	304,-	4.391,-	20.077,-	80.510,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS03-98208402404	78.182,-	563,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

### Kapitalkostnader

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

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie tlf. 22 86 54 88 ev. pr. e-post: [bjornar.sollie@obos.no](mailto:bjornar.sollie@obos.no).

### Annen informasjon:

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

### Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Øivind Hansen Langgt 47, 566 OSLO, e-post: [ovind.hansen2@getmail.no](mailto:ovind.hansen2@getmail.no).

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

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

### Elektronisk kommunikasjon:

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

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

## Vedtekter

for OBL borettslag org nr 950842660.

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.02.2023.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir 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 én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

#### 3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

### 3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

### 3-4 Rettsovergang til nærstående

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

## 4. Boret og overlating av bruk

### 4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

### 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

#### 4-4 Garasjeplasser

- (1) Det er 5 garasjer på borettslagets eiendom, 4 enkle og en dobbelt. Eksklusiv bruksrett til garasjeplass kan bare innehas av borettslaget eller borettslagets andelseiere. Ingen kan inneha mer enn en eksklusiv bruksrett av garasjeplass.
- (2) Garasjeplassene skal brukes på en slik måte at det ikke er til skade eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Ved utleie skal bruksberettiget påse at leier innordner seg lover og regler som gjelder for borettslaget. Lagring av ildsfarlig væske som bensin og lignende, må bare skje overensstemmende med brannforskriften.
- (3) Salg av garasje er ikke godkjent før det foreligger godkjenning av styret. Styret skal nekte godkjenning når kjøper ikke er andelseier i borettslaget.
- (4) Garasjeplassene kan fritt leies ut, også til personer utenfor borettslaget. Ved overdragelse eller utleie av garasjeplass, skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av andelseierne ønsker å bytte garasjeplass.
- (5) Det fremgår av egen liste hvem som har eksklusiv bruksrett til den enkelte garasjeplass. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer, og kan gjennomføres av styret/forretningsfører.

#### 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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

##### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til 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 pantsikkerhet

### 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.

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

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 vedlikeholdspålegg, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 7-2 Pålegg om salg

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

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer.

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

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

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

**9-5 Møterett**

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**

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

**9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern****10-1 Inhabilitet**

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

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

**10-2 Taushetsplikt**

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

**10-3 Mindretallsvern**

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene****11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## HUSORDENSREGLER FOR O.B.L. BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE 1. FEBRUAR 2016

### § 1 Formålsparagraf

Formålet med husordensreglene er å fremme et godt bomiljø med god trivsel for alle beboere. Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.

### § 2 Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

### § 3 Ro

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl. 23.00-07.00 på hverdager, lørdager mellom 23.00-11.00, på søndager og helligdager skal det være ro mellom 23.00-12.00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelege sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd.

### § 4 Bruk av balkongene

Lufing og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det skal ikke ristes tøy eller tepper fra balkonger eller vinduer. Fellesgrill finnes i bakgården. Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

### § 5 Brannvern

Alle leiligheter er utstyrt med en røykvarsler og en brannslange/brannslukningsapparat. Dette utstyret er borettslagets eiendom, og det er ikke tillatt å fjerne utstyret fra leiligheten. Beboerne har plikt til å påse at brannvernutstyret er i orden. Feil eller mangler på utstyret meldes styret. Rømningsveier må ikke blokkeres.

### § 6 Fellesarealer

Fellessarealene skal holdes ryddige og fri for gjenstander. Sykler og annet sportsutstyr skal settes på anviste plasser. Det skal ikke plasseres gjenstander utenfor boder på loft og i kjeller. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst eller hindrer rømming (min. 0,9m passasje).

Dører til og i bygningen skal holdes låst. Ved tap av nøkkel ta kontakt med styret slik at ny nøkkel kan leveres ut.

### § 7 Vaskeriet

Det er kun tillatt å vaske i de oppsatte vasketidene. Tid reserveres på tavle i vaskeriet. Vaskeriet skal rengjøres etter bruk og såperester o.l. skal fjernes.

### § 8 Bakgården

Alle som bruker utearealene skal rydde etter seg.

### § 9 Sjøppel

Hver enhet må kildesortere avfallet etter Oslo kommunes regler om plast-, mat-, restavfall og papir. Sjøppelskuret er beregnet på plast-, mat- og restavfall. Sjøppelcontainerne på papir. Sjøppelposer skal være knyttet med dobbel knute og bringes ut til sjøppelkassene. Det skal ikke settes avfall i gangene eller utenfor sjøppelcontainerne. Alt annet avfall må beboer selv sørge for at blir borttransportert. I forbindelse med dugnad kan styret leie det inn container eller lignende hvor beboerne kan kaste avfall.

### § 10 Dyrehold

Dyrehold tillates kun etter søknad til styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

### § 11 Navneskilt

Alle beboere skal ha standardisert navneskilt til ringetablå og postkasse. Styret bestiller skilt til alle nye beboere.

### § 12 Parkering

Ved eie/leie av garasje skal parkering skje på gitt plass i garasjeanlegget. De som disponerer garasjeplass skal følge borettslagets bestemmelser.

### § 13 Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig.

### § 14 Konsekvenser av brudd på husordensreglene

Gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre utkastelse og tvangssalg av andelen. Det er styret som avgjør hvorvidt det skal fremmes begjæring om utkastelse. Der brudd på husordensreglene medfører skade på leiligheten eller borettslagets eiendom, vil beboer kunne holdes ansvarlig for kostnaden ved dette.

### § 15 Melding om brudd på husordensreglene

Brudd på husordensreglene meldes skriftlig til styret. Det anbefales generelt å ta problemet opp med den det gjelder før det sendes melding til styret. Styret velger fremgangsmåte for behandling av saken i det enkelte tilfelle. Klager skal alltid orienteres om hva styret har foretatt seg. Klager plikter å møte på meglingsmøte der styret anser dette hensiktsmessig.

### § 16 Styret.

Styret settes sammen på generalforsamling hver vår.

Det er viktig at det er kommunikasjon mellom styret og resten av beboerne. Styret vil informere beboerne om hvilke beslutninger som tas, men det er også viktig for styret og få tilbakemeldinger. For at belastningen på styret ikke skal bli for stor bør e-post sendes til styreleder.

**Søknad om dyrehold i Langgata 47**

Undertegnede .....  
 søker herved om rett til å holde.....

**Erklæring**

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....  
 ....., den ...../..... Medeisers underskrift: .....

**Styrets tillatelse/avslag**

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 229  
O B L BORETTSLAG

### Velkommen til årsmøte i O B L BORETTSLAG

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

#### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. februar kl. 11:00 og lukker 4. mars kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/229>

#### Hvordan deltar du digitalt?

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

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

#### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i O B L 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  
Øivind Hansen er valgt.

---

Sak 2

### Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Ina Tin og Jonathan Alexander Brandrud er valgt.

---

Sak 3

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

### 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

- 0229 O. B. L. Borettslag.pdf
  - O B L BORETTSLAG regnskap 2024.pdf
- 

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

---

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Per Kristian Engen  
Valgkomiteens innstilling.

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

- Martin Olsen  
Valgkomiteens innstilling
  - Silje Marie Aker Johnsen  
Valgkomiteens innstilling.
-

Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Øivind Hansen  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gry Kristin Syrstad  
Valgkomiteens innstilling.

## Styrets årsrapport

Styret har avholdt 8 styremøter i tillegg til regnskapsmøte, konstituerende møte og budsjettmøte.

Vi inngikk avtale med Aqua Renhold om renhold fra og med 1. mai, etter lengre tids misnøye med forrige leverandør. De vasker på tirsdager, annenhver uke i sommerhalvåret (april til september). Mattene ved utgangsdører og heis byttes onsdager, etter samme intervall som vaskingen.

I april hadde vi et innbruddsraid i både loft og kjeller, og vi konkluderte med at det var nøkler på avveie. Vi byttet derfor systemlåser i mai, og har også fått innbruddssikret så godt som alle fellesdører.

Vi avholdt dugnad 25.04.2024 hvor vi var 15 stykker som raket, lukte, ryddet, vasket, kastet, kostet og malte - høyt og lavt, inne og ute. Vi avsluttet med pizzakos i kjelleren, hvor det var lunt og tørt. Takk for god innsats og kjempehumør!

I juni søkte vi og fikk innvilget tilskudd fra Enova (inntil 150 000 kroner) og Oslo kommune (inntil 136 364 kroner) til energikartlegging av borettslaget. Dette er kun en kartlegging, som myndighetene sterkt oppfordrer til, som vi håper kan være et godt grunnlag for å vurdere og prioritere oppgraderinger av borettslaget vårt. Vi var blant de første som fikk tilskudd innvilget, og har derfor fått stort nok tilskudd til å dekke hele kartleggingen som vi har engasjert OBOS Prosjekt til å gjøre. Vi må først legge ut for prosjektkostnadene, og deretter søke om å få det godkjent og få utbetalt tilskuddene.

Utleggene vi må ta høyde for i forbindelse med energikartleggingen hadde vi ikke stående på konto, og vi ønsket uansett å se på refinansiering av 2 lån vi hadde for å få kostnadene ned. I tillegg fikk vi store uforutsette kostnader i forbindelse med dørsikring, låsbytte og noen rørleggerkostnader som gjorde at vi i forbindelse med refinansiering også økte lånerammen.

I oktober hadde vi vedlikeholdsspyling og inspeksjon av avløpsrørene, og rapporten viser slitasje men ikke skade på rørene. Det anbefales rørfornyelse av noe slag, og vi må jobbe videre med alternativer og anbud på et slikt arbeid.

Styret jobber til enhver tid med en sekkepost som vi kaller «daglig drift». Dette innebærer hovedsakelig henvendelser til styreleder eller andre i styret i form av telefon, epost/Vibbomelding eller personlig fremmøte på døra. Det kan være klage på nattebråk, rutinesvikt i vaskeriet eller støy/bråk fra andre naboer, mulige forsikrings saker, henvendelser fra meglere, godkjenning av ny andelseiere, bestilling av navneskilt, endring av navn på porttelefon, utlevering/bestilling av nøkler, kontroll av fakturaer, kontakt og oppfølging av leverandører, befaringer, vedlikehold, og reparasjoner og fjerning/bortkjøring av skrot som plutselig blir plassert ved søppelhuset.



Til generalforsamlingen i O B L Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. februar 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Berit Alstad*

Berit Alstad  
 Statsautorisert revisor

**O B L BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 842 660, KUNDENR. 229**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>223 651</b>	<b>382 855</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		98 152	-1 333 080
Tilbakeføring av avskrivning	15	25 537	25 537
Tillegg for nye langsiktige lån	18	3 450 000	1 300 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 946 538	-139 255
Red. annen langs. gjeld		-12 067	-12 067
Innsk. øremerk. bankkto		-892	-338
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>614 192</b>	<b>-159 203</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>837 843</b>	<b>223 651</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		888 105	323 019
Kortsiktig gjeld		-50 261	-99 368
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>837 844</b>	<b>223 651</b>

**O B L BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 842 660, KUNDENR. 229**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 728 008	1 612 596	1 728 000	1 915 000
Andre inntekter	3	17 067	12 067	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 745 075</b>	<b>1 624 663</b>	<b>1 728 000</b>	<b>1 915 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 625	-14 100	-20 000	-20 000
Styreonorar	5	-125 000	-100 000	-125 000	-140 000
Avskrivninger	15	-25 537	-25 537	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-68 545	-66 470	-69 100	-73 000
Konsulentonorar	7	-8 561	-170 150	-20 000	-20 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 600
Drift og vedlikehold	8	-287 186	-1 513 371	-210 000	-319 000
Forsikringer		-111 968	-92 812	-100 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-308 634	-254 994	-293 000	-346 000
Energi/fyring	10	-281 600	-288 511	-265 000	-295 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 457	-204 116	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	11	-85 066	-79 641	-96 000	-103 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 470 730</b>	<b>-2 824 252</b>	<b>-1 379 900</b>	<b>-1 623 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>274 345</b>	<b>-1 199 589</b>	<b>348 100</b>	<b>291 400</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 170	15 179	0	0
Finanskostnader	13	-189 363	-148 670	0	-203 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-176 193</b>	<b>-133 491</b>	<b>0</b>	<b>-203 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>98 152</b>	<b>-1 333 080</b>	<b>348 100</b>	<b>88 400</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 333 080		
Reduksjon udekket tap		98 152	0		

**O B L BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 842 660, KUNDENR. 229**

<b>BALANSE</b>			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1 294 200	1 294 200
Tomt		80 000	80 000
Andre varige driftsmidler	15	148 961	174 498
Miljøbankkonto, øremerket		31 423	23 499
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 554 584</b>	<b>1 572 197</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		35 442	33 624
Andre kortsiktige fordringer	16	4 918	0
Driftskonto OBOS-banken		843 116	284 928
Sparekonto OBOS-banken		4 629	4 468
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>888 105</b>	<b>323 019</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 442 688</b>	<b>1 895 216</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	17	-1 408 366	-1 506 518
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 405 166</b>	<b>-1 503 318</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 419 876	2 916 414
Borettsinnskudd	19	229 300	229 300
Annen langsiktig gjeld	20	118 386	130 453
Avsetning bomiljøtiltak	20	30 031	22 999
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 797 593</b>	<b>3 299 166</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		49 142	88 853
Påløpte renter		1 119	7 488
Påløpte avdrag		0	3 027
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>50 261</b>	<b>99 368</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 442 688</b>	<b>1 895 216</b>

Pantstillelse 21 5 627 300 5 627 300  
Garantiansvar 0 0

Oslo, 10.02.2025  
Styret i O B L Borettslag

Øivind Hansen Per Kristian Engen Gry Kristin Syrstad

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 728 008
Eiendomsskatt	1 740
Eiendomsskatt ovf. Kto 7720	-1 740
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 728 008</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	1 000
Nøkler	4 000
Innbetalt fra Oslo Kommune vedr. solcellepanel	12 067
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>17 067</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-17 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 625</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 243, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

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

OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 461
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 561</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-61 762
Drift/vedlikehold VVS	-158 375
Drift/vedlikehold elektro	-2 850
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 187
Drift/vedlikehold heisanlegg	-24 613
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 638
Kostnader dugnader	-3 762
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-287 186</b>

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

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

Eiendomsskatt	-1
Vann- og avløpsavgift	-172 872
Renovasjonsavgift	-135 761
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-308 634</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-22 023
Fjernvarme	-259 577
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-281 600</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 374
Renhold ved firmaer	-48 459
Snørydding	-20 229
Andre fremmede tjenester	-8 270
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 243
Andre kontorkostnader	-1 055
Bank- og kortgebyr	-2 437
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-85 066</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 053
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 871
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 170</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-64 970
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 690
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 677
Renter på leverandørgjeld	-26
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-189 363</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	1 294 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 294 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.227/bnr.304

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Solcelleanlegg		148 961
Tilgang 2015	383 050	
Avskrevet tidligere	-208 552	
Avskrevet i år	-25 537	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>148 961</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-25 537****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	4 918
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 918</b>

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed

vrurdes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-2 108 961	
Nedbetalt tidligere	461 150	
Nedbetalt i år	1 647 811	

0

**OBOS BOLIGKREDITT**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	31 397	
Nedbetalt i år	1 268 603	

0

**OBOS-Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-3 450 000	
Nedbetalt tidligere	30 124	
Nedbetalt i år		

-3 419 876

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN** -3 419 876**NOTE: 19****BORETT SINNSKUDD**

Opprinnelig 1960	-277 300
Korrigerings 1982 overført annen langs.gjeld (Garasjeinnskudd)	48 000

**SUM BORETT SINNSKUDD** -229 300**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -30 031

Andre innskudd -48 000

Annen gjeld, Oslo Kommune opprinnelig 2016	-181 000
Avskrevet tidligere	98 547
Annen gjeld	12 067
Annen gjeld	-70 386

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** -148 417**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	229 300
Pantelån	3 419 876
<b>TOTALT</b>	<b>3 649 176</b>

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

Bygninger	1 294 200
Tomt	80 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 374 200</b>

## Protokoll til årsmøte 2025 for O B L BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950842660

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. februar kl. 11:00 til 4. mars kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avvirket 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:

Øivind Hansen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Ina Tin og Jonathan Alexander Brandrud er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 140 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 6. Valg av tillitsvalgte

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Per Kristian Engen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Per Kristian Engen

#### Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Silje Marie Aker Johnsen (16 stemmer)

Martin Olsen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Silje Marie Aker Johnsen

Martin Olsen

### 7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Delegat (1 år)



Følgende ble valgt:

**Øivind Hansen (16 stemmer)**

Følgende stilte til valg:

Øivind Hansen

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

**Gry Kristin Syrstad (15 stemmer)**

Følgende stilte til valg:

Gry Kristin Syrstad







OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsvn. 5 III 4172 00

**KOPI**

Oslo, den

31. oktober 1961.

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Langst . 47

Arbeidets art

Boligblokk

Bygningens art

Journalsnr.

57/3394/RF.

Avsluttende synsforretning

12/9-61

Byggherre

Oslo Baand & Lidsfabrikk A/S, Østeborggt.8, Oslo.

Byggesjef

Arkitekt Rolf Ramm Østgaard, Louises gt.24, Oslo.

Ansvarshavende

Murmester Ole Nafstad, e/o Kr. Stensrud & Søn, A/S, Louises gt.28, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

  
Bygningssjef

Knare Regbo

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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

SOLEL AS  
Husebybakken 28  
0379 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201512486-7 Saksbeh.: Aleksandar Stijacic Dato: 04.05.2016  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: LANGGATA 47 Eiendom: 227/304/0/0  
Tiltakshaver: OBL BORETTSLAG Adresse: OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO  
Søker: SOLEL AS Adresse: Husebybakken 28, 0379 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Langgata 47

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 30.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201512486			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Tegning			1/9

### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2016 av:

Aleksandar Stijacic - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

### Kopi til:

OBL BORETTSLAG, OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, lojessen@gmail.com



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

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

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem  
LANGGATA 47

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86496059  
7980291

Vår ref (Saknr):

Date: 12.08.2024  
Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 304

Vi viser til bestilling av 20240812 for LANGGATA 47.

### GNR. 227 BNR. 304

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.02.1897.

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

**1005 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder

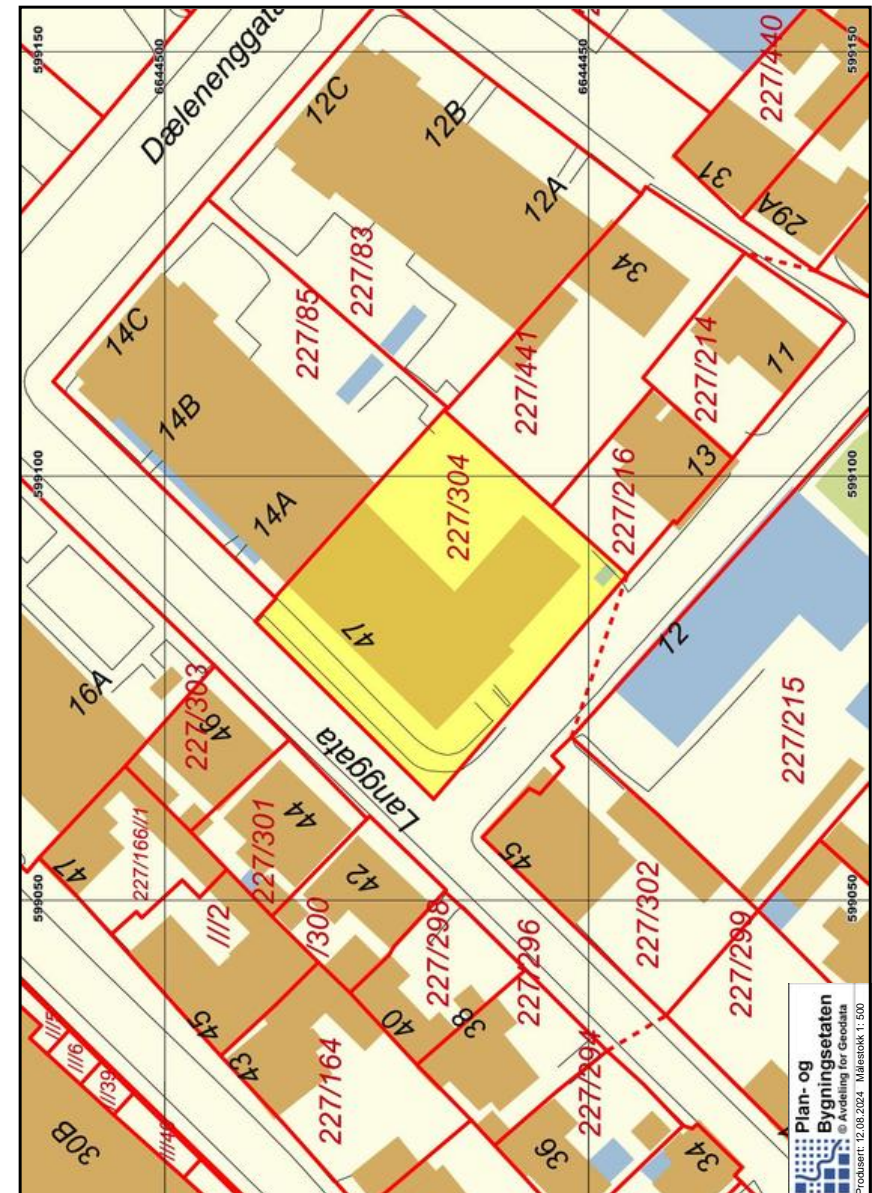


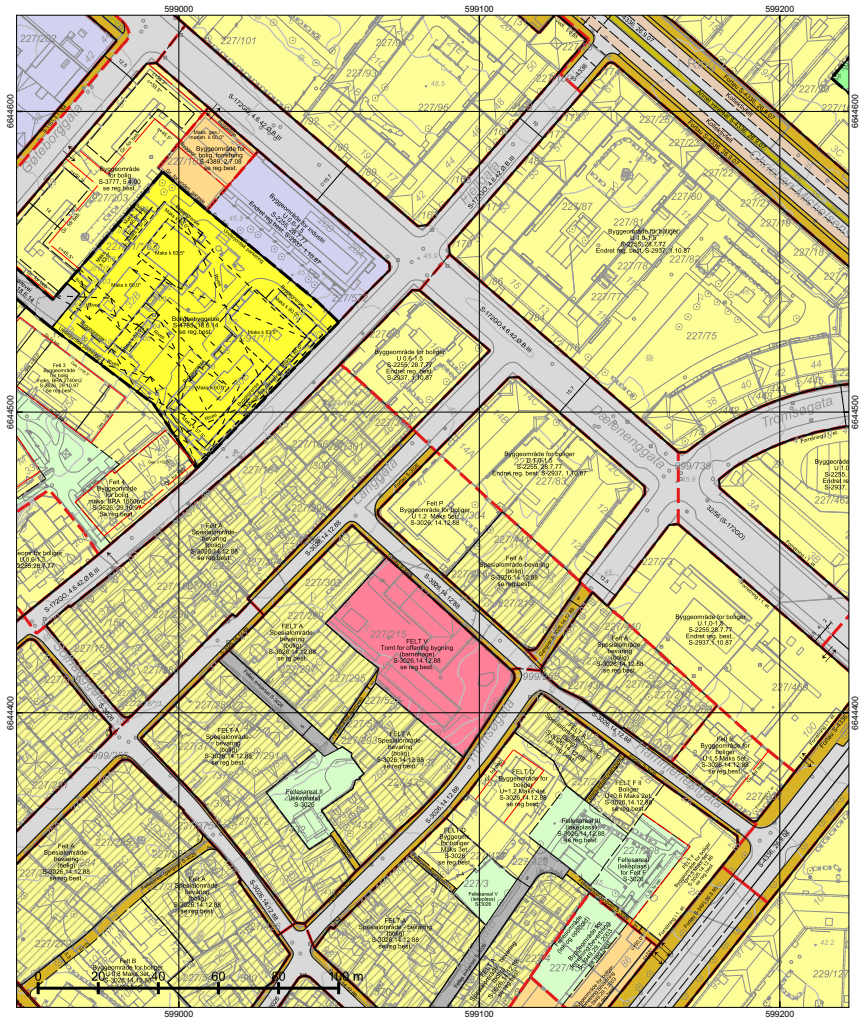
Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920  
Org.nr: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 123 - Beverningslokale
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmenntilg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
  
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 3050 - Park
  
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
  
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
  
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trillespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
  
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
  
- RpRegulertHøyde
  
- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
  
- Oppheving av eiendomsgrænse
- Inn-/utfkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

<p>Dato: 12.08.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksmappen.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangifolde innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak</p>	<p>PlottID/Best.nr: 133064/ 86496059</p> <p>Adresse: LANGGATA 47</p> <p>Gnr/Bnr: 227/304</p>	

# Langgata 47

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 364 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

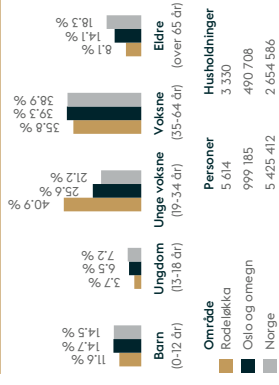
## Skoler

<b>Grünerløkka skole (1-7 kl.)</b> 535 elever, 23 klasser	<b>12 min</b> ⚡ 1 km
<b>Sagene skole (1-10 kl.)</b> 527 elever, 28 klasser	<b>14 min</b> ⚡ 1 km
<b>Lakkegata skole (1-7 kl.)</b> 463 elever, 26 klasser	<b>13 min</b> ⚡ 1,1 km
<b>Sofienberg skole (8-10 kl.)</b> 417 elever, 28 klasser	<b>7 min</b> ⚡ 0,6 km
<b>Frydenberg skole (8-10 kl.)</b> 506 elever, 30 klasser	<b>17 min</b> ⚡ 1,3 km
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>16 min</b> ⚡ 1,2 km
<b>Hersleb videregående skole</b>	<b>15 min</b> ⚡

## Offentlig transport

<b>Carl Berners plass i Christian...</b> Totalt 6 ulike linjer	<b>3 min</b> ⚡ 0,3 km
<b>Carl Berners plass</b> Linje 17	<b>4 min</b> ⚡ 0,3 km
<b>Carl Berners plass</b> Linje 5	<b>6 min</b> ⚡ 0,4 km
<b>Tøyen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>15 min</b> ⚡ 1,1 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>7 min</b> 🚆 2,2 km

## Aldersfordeling



## Barnehager

<b>Hammerfestgata barnehage (1-5 år)</b> 53 barn	<b>1 min</b> ⚡ 0 km
<b>Rodeløkka barnehage (1-5 år)</b> 63 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0,4 km
<b>Sophies Hage barnehage (0-5 år...)</b> 224 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0,4 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

## Sport

<b>Sofienberg ungdomsskole</b>	<b>8 min</b> ⚡
<b>Sofienbergparken balløkke</b>	<b>9 min</b> ⚡
<b>Fresh Fitness - Carl Berner</b>	<b>2 min</b> ⚡
<b>SATS Carl Berner</b>	<b>8 min</b> ⚡

«Byhygge!»

— Sitat fra en lokalbjent

## Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

## Shoppingutvalg


Meget bra 87/100

## Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbar vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalbjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innhentet et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Bæe kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Røa

**Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 Oslo**

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 området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye digitale løsninger skaper vi interessen

<https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa>

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.

**222 25 500**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

### Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

### Leilighetspakken

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

### Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med  
 Söderberg & Partners

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

### Klageorgan

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

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

### Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

### Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

### Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrereett>

### Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)  
 106 80 Stockholm, Sverige  
 Organisasjonsnummer 516401-8102  
 Forsikringsfilial:  
 If Skadeforsikring NUF  
 Postboks 240, 1326 Lysaker  
 Telefon: 21 49 24 00  
 Foretaksregisteret NO 981 290 666  
[if.no](http://if.no)

### Spørsmål om Trygghetspakken fra If

If Skadeforsikring NUF  
 Telefon: 21 49 00 81  
[boligkjoep@if.no](mailto:boligkjoep@if.no)

### Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS  
 Organisasjonsnummer 965575162  
 Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker  
 Telefon: 930 00 020  
[boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com](mailto:boligkjoepforsikring@soderbergpartners.com)

### Bruke Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF  
 Telefon: 21 49 00 81  
[Meld skade på hus- eller innboforsikring](#)  
[Få juridisk hjelp](#)

### Finansklagenemda

Telefon: 23 13 19 60  
[post@finkn.no](mailto:post@finkn.no)

### Klageinstans Söderberg

Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.com](mailto:klage@soderbergpartners.com) eller per brev til Söderberg & Partners v/klageansvarlig Postboks 324, 1326 Lysaker

### If Kundeombud

[Send klagen din her](#)

# 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE** medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

## **17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

## **22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Langgata 47 0566 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 304 (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: \_\_\_\_\_

**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: \_\_\_\_\_

Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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



