

Minister Ditleffs vei 11C



Velkommen til

Minister Ditleffs vei 11C



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Kringsjå/Sognsvann

Lekker og moderne 2-roms med balkong | Kjøkken og bad fra 2020 | Fyring og v.vann ink. | Ingen dok.avg.

Prisantydning	4 100 000,-
Fellesgjeld	35 086,-
Omkostninger	7 920,-
Totalpris	4 143 006,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 950,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	37 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1966

Megler	Janne Jæger-Amland
Telefon	917 79 993
E-post	j.amland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Minister Ditleffs vei 11c - en meget lekker 2-roms med høy standard, balkong og god planløsning. Leiligheten ligger i byggets høye 1.etg og inneholder gang, åpen stue- kjøkkenløsning, soverom og bad. Kjøkken og bad ble pusset opp i 2020 med snekkerbygde løsninger og delikate materialvalg. Ut fra stue har du vestvendt balkong vendt mot grønne og frodige omgivelser. Her bor du nærme marka, samtidig med kort vei til sentrum.

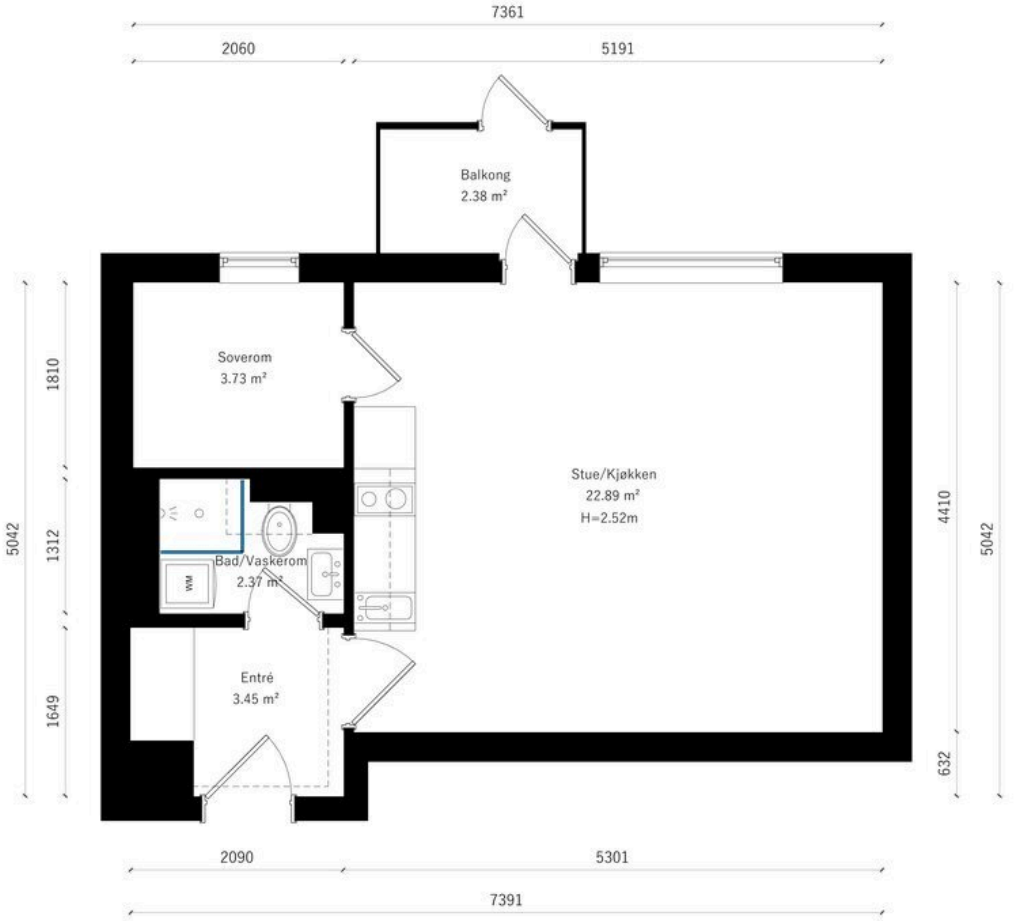
- Snekkerbygget kjøkken fra 2020
- Lekkert bad fra 2020
- Vestvendt balkong mot skjermet og frodig bakhage
- Meget arealeffektiv planløsning
- Varmtvann/fyring inkl. i felleskostnader
- Bod i kjeller på 2 kvm, i tillegg et nettingskap
- Kort vei til kollektivtransport
- Gratis parkering i gaten
- Meget attraktivt beliggenhet
- Perfekt førstegangskjøp

Arealer og innhold

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	37 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 2 kvm.



Minister Ditleffs vei 11C

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D
















12:57
SIEMENS























Informasjon

Minister Ditleffs vei 11C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0166/25

Boligtype
Andelsleilighet

Selgere
Beate Midttun
Charles Christer Svensson

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
35 086,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 135 086,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 570,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
7 920,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
17 220,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 143 006,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 152 306,- (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
1966

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 37 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod

Total BRA: 37 kvm.
TBA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten består av entré, bad/vaskerom, kjøkken med åpen løsning mot stue, samt ett soverom. Fra stuen er det utgang til balkongen. Bod og nettingskap i kjeller. Felles smørebod, sykkelbod og vaskekjeller.

Standard

En flott 2-roms leilighet med vestvendt balkong og umiddelbar nærhet til marka. Leiligheten ligger usjenert og fint til, med en gjennomtenkt og god planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære.
Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Leiligheten består av entré, bad/vaskerom, kjøkken med åpen løsning mot stue, samt ett soverom. Fra stuen er det utgang til balkongen. Bad og kjøkken er renovert i 2020. Leiligheten fremstår med normal slitasjegrad og er godt vedlikeholdt.

KJØKKEN
Nytt kjøkken fra 2020 designet av Elen Møbelstudio. Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og er innredet med glatte fronter. Gulvet er belagt med parkett, og veggene har overflate av malt strie. Taket er slett og malt, og det er montert spotlamper som lyskilde, samt integrert lys og lyd i ventilatoren. Mellom benkeplaten og overskapene er det vegg med strie. Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppesystem og komfyrvakt. Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er installert en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut via det sentrale avtrekkssystemet. For detaljer om hvitevarer, se tilstandsrapport.

VÅTROM
Badet er renovert i 2020. Badet er vurdert etter byggeteknisk forskrift av 2017 (TEK 17). Veggene har 60 x 60 cm Italgraniti Nordic Stone Islanda SQ fliser, og taket er malt. Belysningen består av dimbare spotter. På gulvet er det lagt 60 x 60 cm Italgraniti Nordic Stone Islanda SQ fliser, med 5 x 5 cm Italgraniti Nordic Stone Islanda SQ fliser i det nedsenkede dusjhjørnet. Gulvet er utstyrt med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 33 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren. Badet har to sluk: ett hovedsluk plassert utenfor dusjsonen og ett hjelpesluk inne i dusjnisjen. Innredningen består av et baderomsmøbel med innfelt underskap og toppmontert servant, utstyrt med ett-greps blandebatteri. Over servanten er det montert speilskap. Videre har badet vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjsonen er nedsenket og utstyrt med fastmonterte, innfelte dusjvegger. Badet har naturlig avtrekk, med tilluft via spalte under døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Disse avløpsrørene er
tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft som kommer inn gjennom ventiler i veggene samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer. Oppvarmingen består av radiatorer i stue og soverom, samt elektriske varmekabler på badet. Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Det elektriske anlegget har automatsikringer, og hovedsikringen er
på 25 ampere.

INNVENDIG
Leiligheten har fliser fra Flisekompaniet, type Italgraniti Nordic Stone Islanda i entré og på badet. I stue og kjøkken er det lagt trestavs

parkett, mens soverommet har teppe på gulvet. Veggene i kjøkken og stue er kledd med malt strie, mens soverommet har slette, malte vegger. I entréen er veggene også slette og malte, og på badet er det flislagte vegger. Boligen har glatte, malte dørblad, med fyllingsdør til badet. Alle dører har hvitmalte karmer og foringer. Takene i leiligheten består av slettede, pussede betongtak. På badet er det et nedsenket tak med spotter som lyskilde. Etasjeskillerne i boligen er av betong. I fellesarealene er det malte oppganger med trapper i terrazzo. Rekkverkene har spiler i jern.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Dører:
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Den er utstyrt med dørkikkert og calling-anlegg til gateplan. Fra stuen er det utgang til balkong gjennom en malt balkongdør i tre med tolags isolerglass fra 1992. Dørene viser liten slitasje og fremstår med normal funksjon i forhold til alder.
Vurdering av avvik:
Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak da dørenes funksjonskrav er ivaretatt.

Radon:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Varmesentral:
Det er installert radiatorer i stuen og soverommet, samt varmekabler på badet. Under befaringen ble det observert at én av radiatorene ga god varme på det aktuelle tidspunktet.
Vurdering av avvik:
Tilstandsgrad 2 er satt på grunnlag av alderen på radiatorene og vannrørene. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra radiatorene på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke nødvendig med tiltak.

Sanitærutstyr og innredning:
Badet har baderomsinnredning med innfelt underskap til toppmontert servant, utstyrt med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et

speilskap. Videre har badet vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjsonen er nedsenket og har fastmonterte, innfelte
dusjvegger.
Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ventilasjon:
Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det er naturlig avtrekk i bygget. Elektrisk vifte ødelegger for denne oppdriften og er ikke tillatt å installere i bygget (ref vedtekter Styreleder
Åshild Bremer 15.4.2025)

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget har 27 garasjeplasser til utleie.
Ventetiden varierer med antall på ventelisten og type garasje. En garasje blir ledig når en nåværende eier flytter ut av borettslaget eller ønsker å avslutte sitt leieforhold.

Pris:
- Stor garasjeplass, ca. 5.0 m lang, 860 kr/måned
- Liten garasjeplass, ca. 4.40 m lang, 750 kr/måned

Det er gratis gateparkering rett utenfor/rundt leiligheten som gjør det svært enkelt å parkere bil.

Byggemåte

Leiligheten ligger i en bygning med flatt yttertak, tekket med papp/membran. Veggene er oppført i betongkonstruksjon med pusset overflate. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert (B30/DB35), og er utstyrt med dørkikkert og calling-anlegg til gateplan. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong gjennom en malt balkongdør i tre
med tolags isolerglass. Balkongen har betongdekke, murrekkverk på to sider og treverk ut mot fellesområde og hage. Leiligheten disponerer bod i felles bodkjeller, i tillegg til et nettingskap. Bodene er oppført med lettvegger i tre og har dører som låses med hengelås.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer pg vaskemaskin medfølger.

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

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

kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen er oppvarmet via sentralfyranlegg. Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad. Felles varmtvann.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 950,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 2.426,- (Felleskostnadene dekker administrative kostnader, styrehonorarer, forsikring, kommunale avgifter, energi/fyring, TV/bredbånd og drift og vedlikehold m.m.)
Oppvarming 524,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 947 494,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 789 977,- pr. 2023
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

TV og internett leveres av Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Langmyra borettslag ble stiftet i 1961, og de første beboerne flyttet inn i 1962. Borettslaget ble stiftet etter initiativ fra kvinnelige funksjonærer som var ansatt i Oslo kommune.

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

Langmyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918073043, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

- Minister Ditleffs vei 3-5
- Minister Ditleffs vei 7-11
Gårdsnr: 50 og bruksnr: 290.

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

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget.
Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 35 086,- pr. 31.12.2024

Lånenummer: OBBK01-98207618292
Type: Annuitet
Restsaldo: 2.253.735,-
Restløpetid: 7 år 6 mnd
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,10%
Andel restsaldo: 12.401,-
Kapitalkostnader: 172,-

Lånenummer: OBOS01-98208201670
Type: Annuitet
Restsaldo: 1.566.068,-

Restløpetid: 1 år 8 mnd
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,10%
Andel restsaldo: 8.620,-
Kapitalkostnader: 477,-

Lånenummer: OBOS02-98208201689
Type: Annuitet
Restsaldo: 2.058.916,-
Restløpetid: 11 år
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,10%
Andel restsaldo: 11.356,-
Kapitalkostnader: 119,-

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.

Fellesformue

Kr 55 535,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viser et overskudd på kr 97 520,-.
For 2024 er det budsjettert med et overskudd på 888 870,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold er søknadspliktig og skal godkjennes av styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83045535

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 137 kvm (Eiertomt)
Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, busker, trær, grøntarealer, diverse beplantning og sittegruppe.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Minister Ditleffs vei 11C ligger i et rolig, grønt og svært attraktivt boligområde på Kringsjå i Oslo. Her bor du med kort gangavstand til kollektivtransport, samt et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter. Kringsjå grenser til Nordmarka, som byr på fantastiske turmuligheter året rundt.

Rekreasjon og friluftsliv
Sognsvann ligger like ved og tilbyr en rekke muligheter for sport og friluftsliv hele året. Her finner du flotte badeplasser om sommeren og islagte vann om vinteren, samt volleyballbane og turstier. Lysløypa fra Kollbanen går via Sognsvann til Ullevålseter og videre inn i Oslos omfattende løypenett – perfekt for både joggeturer, sykkelturer og skiturer til Tryvann, Holmenkollen og dypere inn i marka. I tillegg er det kort vei til fotballbane, idrettshall, skøytebane, svømmehall, tennisanlegg og treningssenter – noe som gjør området ideelt for aktive beboere.

Skoler og utdanning
Norges idrettshøgskole og Toppidrettssenteret ligger i umiddelbar nærhet, og det er kort vei til utdanningsinstitusjoner som BI og Universitetet i Oslo på Blindern. Forskningsparken, Ullevål Stadion og Rikshospitalet er også lett tilgjengelig.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Meny Kringsjå, Kiwi Kringsjå og Joker Nordberg. Tåsen Nærsenter byr på flere servicetilbud, inkludert apotek, Mester Grønn og Spar. Ullevaal Stadion, kun 2,3 km unna, har i tillegg til fotball også butikker, vinmonopol og helsetjenester. Ønsker du et større shoppingtilbud, ligger både Storo Storsenter, Majorstuen og Oslos sentrumsgater godt innen rekkevidde.

Transport og tilgjengelighet
Med T-banen (Sognsvannsbanen) fra Kringsjå stasjon tar det kun ca. 10 minutter til Majorstuen og ca. 14 minutter til Nationaltheatret, hvor du har hyppige togavganger ut av byen. Buss nr. 25 fra Kongleveien/Nordberghjemmet gir deg enkel tilgang til byens nordøstlige områder. Som bilist har du rask tilkomst til Ring 3, og området har også godt utbygde sykkelveier som gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Tidsavstander med bil
Tåsen: ca. 5 min
Storo: ca. 6 min
Ullevål: ca. 6 min
Sinsen: ca. 8 min
Oslo S: ca. 13 min
Gardermoen: ca. 38 min

Skoler og barnehager
Det finnes flere barnehager i nærheten, blant annet Montessori bhg og Nordberg barnehage, begge innen få minutters gange fra boligen.

Skoletilknytning til populære Kringsjå skole (barneskole) og videre til Nordberg skole (ungdomsskole). Disse ligger ca. 10 minutter gange fra leiligheten.

Offentlige forhold

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

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Fra Tilstandsrapporten: Det er oversendt tegninger fra megler som etter all sannsynlighet stemmer overens med dagens bruk. Det preiseres dog at rommene

ikke har definert bruk. Vurderingen er derfor basert på sannsynlighet. Slike tegninger fra bygg på denne tiden er uskarpe og utydelige, det er derfor vanskelig å fastslå med sikkerhet hva som er byggmeldt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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.

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/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 328,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 129 518,- 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. 3 900,-.

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 17. april 2025

Ansvarlig megler

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

Vedlegg

Minister Ditleffs vei 11C

Minister Ditleffs vei 11C

Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.) 414 elever, 19 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	7 min 🚗 2.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 🚗 2.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 🚗 2.6 km

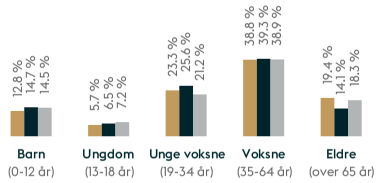
Offentlig transport

Kongleveien Linje 19N, 25	6 min 🚶 0.5 km
Holstein Linje 5	6 min 🚶 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 🚗 2.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 🚗 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 6.8 km

Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Sogne... 36 barn	3 min 🚶 0.2 km
Nordberg menighetsbarnehage (1... 30 barn	4 min 🚶 0.3 km
Nordberg barnehage (1-5 år) 122 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Kollbanen	6 min 🚶
⚽ Kringsjå skole	10 min 🚶
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	21 min 🚶
Avancia Xpress Kjelsås	5 min 🚗

«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
OSLO kommune
gnr. 50, bnr. 290
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 05.04.2025 **Rapportdato:** 15.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1355 **Referansenummer:** OH1177

Autorisert foretak: EK Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

En flott 2-roms leilighet med vestvendt balkong og umiddelbar nærhet til marka. Leiligheten ligger usjenert og fint til, med en gjennomtenkt og god planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og trivelig atmosfære.
Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene.
Leiligheten består av entré, bad/vaskerom, kjøkken med åpen løsning mot stue, samt ett soverom. Fra stuen er det utgang til balkongen.
Badet er renovert i 2020 og med kjøkken fra samme år og fra Elen Møbelstudio.
Leiligheten fremstår med normal slitasjegrad og er godt vedlikeholdt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i en bygning med flatt yttertak, tekket med papp/membran. Veggene er oppført i betongkonstruksjon med pusset overflate.
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert (B30/DB35), og er utstyrt med dørkikkert og calling-anlegg til gateplan. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong gjennom en malt balkongdør i tre med tolags isolerglass. Balkongen har betongdekke, murrekkverk på to sider og treverk ut mot fellesområde og hage.
Leiligheten disponerer bod i felles bodkjeller, i tillegg til et nettingskap. Bodene er oppført med lettvegger i tre og har dører som låses med hengelås.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har fliser far Flisekompaniet, type ITALG. Nordic Stone Islanda SQ i entré og på badet. I stue og kjøkken er det lagt trestavs parkett, mens soverommet har teppe på gulvet. Veggene i kjøkken og stue er kledd med malt strie, mens soverommet har slette, malte vegger. I entréen er veggene også slette og malte, og på badet er det flislagte vegger.
Boligen har glatte, malte dørblad, med fyllingsdør til badet. Alle dører har hvitmalte karmer og foringer.
Takene i leiligheten består av slettede, pussede betongtak. På badet er det et nedsenket tak med spotter som lyskilde.
Etasjeskillerne i boligen er av betong.
I fellesarealene er det malte oppganger med trapper i terrazzo.
Rekkverkene har spiler i jern.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
badet er renovert i 2020 , badet er vurdert etter byggeteknisk forskrift av 2017 (TEK 17),
Veggene har 60 x 60 cm ITALG. Nordic Stone Islanda SQ fliser, og taket er malt.. Belysningen består av dimbare spotter.
På gulvet er det lagt 60 x 60 cm ITALG. Nordic Stone Islanda SQ fliser, artikkelnummer 36060880, med 5 x 5 cm ITALG. Nordic Stone Islanda SQ fliser, artikkelnummer 30505880, i det nedsenkede dusjhjørnet.
Gulvet er utstyrt med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 33 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har to sluk: ett hovedsluk plassert utenfor dusjsonen og ett hjelpesluk inne i dusjnisjen.
Innredningen består av et baderomsmøbel med innfelt underskap og toppmontert servant, utstyrt med ett-greps blandebatteri. Over servanten er det montert speilskap. Videre har badet vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjsonen er nedsenket og utstyrt med fastmonterte, innfelte dusjvegger.
Badet har naturlig avtrekk, med tilluft via spalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Nytt kjøkken fra 2020 designet av Elen Møbelstudio.
Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og er innredet med glatte fronter. Gulvet er belagt med parkett, og veggene har overflate av malt strie. Taket er slett og malt, og det er montert spotlamper som lyskilde, samt integrert lys og lyd i ventilatoren.
Mellom benkeplaten og overskapene er det vegg med strie.
Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppesystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.
Det er installert en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut via det sentrale avtrekkssystemet.
For detaljer om hvitevarer, se tilstandsrapport.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på både bad og kjøkken. Disse avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon, med tilluft som kommer inn gjennom ventiler i veggene samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.
Oppvarmingen består av radiatorer i stue og soverom, samt elektriske varmekabler på badet. Leiligheten får varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
Det elektriske anlegget har automatsikringer, og hovedsikringen er på 25 ampere. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert og på plass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

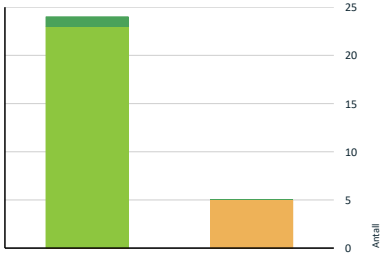
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 27.02.67 som omhandler nybygg boligblokk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Standard
Gjennomgående leilighet beliggende i en høy 1. etasje. Leiligheten består av entré, bad/vaskerom, kjøkken med åpen løsning mot stue, samt ett soverom. Fra stuen er det utgang til en balkong som vender mot felles hage. Det er tilgang til hageområdet gjennom en port i balkongrekkverket.

Leiligheten holder normal god standard, uten nevneverdig slitasje.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2020	Bad	Badet er renovert med full dokumentasjon.
2020	Kjøkken	Kjøkken ble skiftet.
2020	EL / Sikringskap	EL-utbedringene, bl a 4 nye kurser og oppgradering sikringer i sikringsskap + montering kabalkanaler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt yttertak, tekket med papp/membran. Taktekke ble oppgradert i regi av borettslaget i 2016-2017. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussplater. Fasader ble oppgradert i regi av borettslaget i 2016-2017. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra 2010. På soverommet er vinduet fra 2008. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Den er utstyrt med dørkikkert og calling-anlegg til gateplan.
Fra stuen er det utgang til balkong gjennom en malt balkongdør i tre med tolags isolerglass fra 1992.
Dørene viser liten slitasje og fremstår med normal funksjon i forhold til alder.

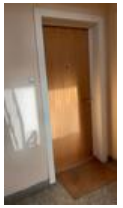
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da dørenes funksjonskrav er ivaretatt.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong med betongdekke. Balkongen har murrekkverk på to sider og treverk ut mot fellesområde og hage. Rekkverket er målt til 90 cm i høyde. Det er adkomst fra balkongen til hagen via fire små trappetrinn i treverk.



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Sameiet har en god vedlikeholdshistorikk, og vedlikehold er et fast punkt på sameiets årsplan.

TG 1 Boder.

Leiligheten disponerer bod i felles bodkjeller, i tillegg til nettingskap. Bodene er oppført med lettvegger i tre og er utstyrt med dører som låses med hengelås.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har fliser i entré og på badet. I stue og kjøkken er det lagt trestavs parkett, mens soverommet har teppe på gulvet. Veggene i kjøkken og stue er kledd med malt strie, mens soverommet har slette, malte vegger. I entréen er veggene også slette og malte, og på badet er det flislagte vegger.

Takene i leiligheten består av slettede, pussede betongtak. På badet er det et nedsenket tak med spotter som lyskilde.
Leiligheten har lite slitasjeskader.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Etasjeskillerne i boligen er av betong.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell ved bruk av laser. Det tas forbehold om at større avvik kan forekomme i øvrige rom, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom kontrollert:
På soverommet ble det målt 4 mm avvik på 2 meter, og totalt 6 mm gjennom hele rommet.
På kjøkkenet ble det målt 9 mm avvik på 2 meter, og totalt 9 mm gjennom hele rommet.

Målingene ligger innenfor kravene i henhold til NS 3600, som tillater maksimalt 10 mm avvik på 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.



TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige trapper

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad med fyllinsdør til bad, alle dørerer med samt hvite, malte karmer og foringer.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet ble renovert vinteren 2020. Ved vurdering av arbeidet er byggeteknisk forskrift av 2017 (TEK17) lagt til grunn. Det foreligger dokumentasjon for arbeidet i form av arbeidsbeskrivelse, kvittering og garanti.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 60 x 60 cm ITALG. Nordic Stone Islanda SQ fliser, og taket er malt. Som lyskilde er det dimbare spotter.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke funnet avvik ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm ITALG. Nordic Stone Islanda SQ fliser, artikkelnummer 36060880, med 5 x 5 cm ITALG. Nordic Stone Islanda SQ fliser, artikkelnummer 30505880, i det nedsenkede dusjhjørnet.. Gulvet har varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 33 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke funnet avvik ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at det kan forekomme avvik, da ikke alle flisene er kontrollert.





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er påvist membran under klemringen i sluket. I forbindelse med renovering av badet ble innsatsen i sluket skiftet, og det ble montert en ny slukring som sørger for tetting mot sveisemembranen.

Oppå sveisemembranen er det lagt et 32 mm avløpsrør fra vaskemaskinen, samt et hjelpesluk i dusjsonen. Begge disse rørene er ført til den eksisterende hovedsluken.

Det foreligger dokumentasjon og kontrollerklæring for det utførte arbeidet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med innfelt underskap til toppmontert servant, utstyrt med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det et speilskap. Videre har badet vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Dusjsonen er nedsenket og har fastmonterte, innfelte dusjvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er naturlig avtrekk i bygget. Elektrisk vifte ødelegger for denne oppdriften og er ikke tillatt å installere i bygget (ref vedtekter Styreleder Åshild Bremer 15.4.2025)



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser til naboleilighet og består av murvegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt en stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulvet.





KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og er innredet med glatte fronter.

Kjøkkenet er nytt fra 2020 og er designet av Elen Møbelstudio.
Gulvet er belagt med parkett, og veggene har overflate av malt strie.
Taket er slett og malt, og det er montert spotlamper som lyskilde, samt integrert lys og lyd i ventilatoren.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Integrert komfyr/microbølgeovn fra Siemens.
Induksjonstopp fra Bosch
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kjøleskuffer fra Norcool
Avtrekksvifte fra Bosch
Komfyrvakt
Vannstoppsystem

Mellom benkeplaten og overskapene er det vegg med strie.
Benkeplaten er i laminat med nedfelt oppvaskkum i metall og ettgreps kjøkkenarmatur.

Kjøkkenet fremstår som moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut via sentrale anlegget. . Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



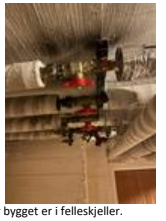
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system (UNIPEX rør-i-rør-system).
Det er et TECE fordelerskap 400 x 350 – 6 kurser med tilhørende ramme som er montert ovenfor innbygningssisternen. Drenerings rør fra skap er montert og plassert nede ved venstre side. Videre inn i fordelerskapet er det 3/4 stoppekraner som er funksjonstestet.



Fordelerskap.



Hovedstoppekran for bygget er i felleskjeller.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.



Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral

Det er installert radiatorer i stuen og soverommet, samt varmekabler på badet. Under befaringen ble det observert at én av radiatorene ga god varme på det aktuelle tidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt på grunnlag av alderen på radiatorene og vannrørene. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer fra radiatorene på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har oppvarming via fjernvarme med radiatorer, samt elektriske varmekabler på badet.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 25Amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Sikringsskapet ble oppgradert fra skrusikringer til automatsikringer i 2016.
EL-utbedringene, bl a 4 nye kurser og oppgradering sikringer i sikringsskap + montering kabalkanaler, er godkjent av styret i borettslaget i 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er innlimt samsvarserklæring i sikringsskapet for bytte av strømmåler.
Det foreligger samsvarserklæring for arbeid gjort av dagens eier.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget. Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert.





Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongkonstruksjoner fundamentert til antatte komprimerte masser.
Støpt såle til grunn
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

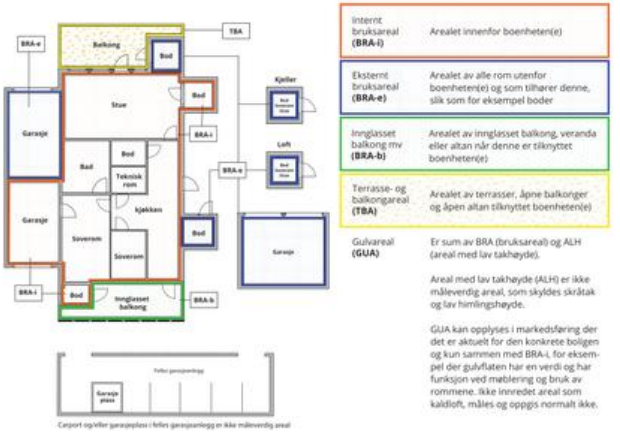
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	34			34	2
Kjeller		3		3	
SUM	**34**	**3**			**2**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i felles bodkjeller er oppmålt til 2,58 kvm avrundet til 3 kvm og ført opp som BRA-E
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 27.02.67 som omhandler nybygg boligblokk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	34	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.4.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	290		0	10137.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Minister Ditleffs vei 11C

Hjemmelshaver
Langmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0103/Langmyra Borettslag	918073043	H0103	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Beate Midttun

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
11

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt, rolig og tilbaketrukket boligområde på Kringsjå i Oslo kommune. Dette området er ideelt for dem som ønsker nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og daglige servicetilbud. Beliggenheten er naturskjønn og usjenert i trafikkstille vei uten gjennomgangstrafikk, og med Nordmarka som nær nabo.

For barna og den aktivitetslystne er det kort vei til fotballbane, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall, badevann, skiløyper, tennisanlegg og treningssenter. Kollbanen med tilliggende hoppbakke og lekeplass er også i umiddelbar nærhet. Fantastiske Nordmarka er et eldorado for den aktive med mangfoldige turstier og bredt løypenett. På snørike vintre kan du spenne på deg skiene like utenfor døren. Idylliske Sognsvann gir deg en rekke muligheter for sport- og fritidsaktiviteter hele året, som blant annet lysløype fra Sognsvann til Ullevålseter og videre ut i hele Oslos løypenett med turveier til både Tryvann, Holmenkollen og videre innover Marka.

Servicetilbudene i området er mange. Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt ved Meny og Kiwi på Kringsjå, som har åpent til kl. 23, samt søndagsåpen Jokerbutikk i Carl Kjelsens vei. Tåsen nærsenter dekker de fleste daglige behov, og for ytterligere servicetilbud finner du et variert utvalg av butikker, apotek, vinmonopol og treningssenter på Ullevaal Stadion. Oslos største kjøpesenter, Storo Storsenter, ligger også i nærheten. Videre ligger Oslo sentrum godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.Biloppstillingsplasser rett utenfor. Borettslaget har 27 garasjeplasser til utleie.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, busker, trær, grøntarealer, diverse beplantning og sittegruppe.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.950,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 2.426,-
Oppvarming 524,-

Borettslag
Borettslag: Langmyra Borettslag, Orgnr: 918073043
Borettslaget består av 166 andelsleiligheter. Derav 71 2-roms leiligheter, 95 1-roms leiligheter samt en vaktmesterleilighet.

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

Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
556 013	1986

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	83045535			

Kommentar

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.04.2025	
2	15.04.2025	

Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OH1177

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Midttun, Beate	9578-5997-4-1488913	2025-04-01 17:34:37
Svensson, Charles Christer	9578-5997-4-3504260	2025-04-01 17:34:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. apr. 2025

Oppdragsnummer
56-0166/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Minister Ditleffs vei 11C, 0862 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Charles Christer Svensson, Beate Midttun

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 29215472
Forsikret i: LO FAVØR INNBOFORSIKRING

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: Berat Kelmendi, Fag-Bad & VVS Rørlegger Kushtrim Krasniqi, Dagligleder RK Bygg AS Støp og flis Visjonel AS elektrisk arbeid Foretaksregisteret:NO 918 181 539

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kushtrim Krasniqi, Dagligleder RK Bygg AS Støp og flis

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering bad. Berat Kelmendi, Fag-Bad & VVS Rørlegger Kushtrim Krasniqi, Dagligleder RK Bygg AS Støp og flis Visjonel AS elektrisk arbeid Foretaksregisteret:NO 918 181 539

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: Bygget er renovert utvendig. Dokumentasjon ligger hos borettslaget Langmyra

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 Visjonel AS elektrisk arbeid

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

Når ble kontrollen utført? 2020

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: 2020 Berat Kelmendi, Fag-Bad & VVS Rørlegger

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/setningsskader 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 salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Verdi og lånetakst 4.4.2011. Takstcompagniet AS. V Jon. S. RIVØ MNTF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0166/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Svensson, Charles Christer	**2025-04-01**	**Midttun, Beate**	**2025-04-01**

Identifikasjon

bankID Svensson, Charles Christer

Identifikasjon

bankID Midttun, Beate

SIGNICAT

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 251
Langmyra Borettslag

Velkommen til årsmøte i Langmyra Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
18. april 2024 kl. 18:00, Olympiatoppen Sportshotell, Sognsveien 228.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mulighet for kommunikasjon mellom beboere
8. Lytt i byggningen
9. Maling av veggene i oppgangene i 2024
10. Styrehonoraret bør økes og det bør indeksreguleres med jevne mellomrom
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Langmyra Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Borettslagets rådgiver; John Mankarios foreslås som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

John Mankarios velges som fører av protokollen. Som protokollvitner foreslås ----------

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 251 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 250 000**.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

Sak 7

Mulighet for kommunikasjon mellom beboere

Forslag fremmet av:
Lars Møster

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bedre mulighet for kommunikasjon mellom beboere. I dag går det mange forespørsler mellom beboere og styret via vibbo, med det er ingen plattform hvor beboerne åpent kan diskutere saker, stille spørsmål eller arrangere events.

Mitt forslag er at vi undersøker om Vibbo kan brukes som en community hub hvor beboerne kan kommunisere seg i mellom, eller at annen plattform brukes for dette.

Målet skal være forbedret kommunikasjon og samhold i borettslaget. Dersom slike kanaler eksisterer så ønsker jeg bedre informasjon og tilgjengelighet knyttet til disse.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positivt til det dersom beboer tar ansvar for gruppe og det holdes en god stemning i gruppa.

Forslag til vedtak

Styret kan tilby seg å opprette Vibbogruppe.

Sak 8

Lytt i byggningen

Forslag fremmet av:
Lars Møster

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er lytt. Jeg har fått høre fra naboer at det er veldig lytt mellom etasjene, støy fra en leilighet sprer seg lett til andre og lyden forplanter seg gjennom veggene. Jeg ønsker en evaluering av hvor lytt det er, og om noe kan gjøres for at det skal bli mindre lytt, både hos hver enkelt beboer, og felles.

Forslag til vedtak

Styret oppfordrer til å ta hensyn til hverandre og å ha en god dialog til naboer.

Sak 9

Maling av veggene i oppgangene i 2024

Forslag fremmet av:
Róisín Long

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Róisín Long, Andelsnr. 157, Leilighet #433 legger til et forslag til styret om å male veggene i oppgangene i 2024. Maling vil fører til å beskytte veggene, å gjøre oppgangene freshere og forhåpentligvis øke verdien til boligene.

Forslag til vedtak

Kommer mest sannsynlig ikke til å skje i 2024, om budsjett tillater kan styret se på om dette kan gjøres i 2025.

Sak 10

Styrehonoraret bør økes og det bør indeksreguleres med jevne mellomrom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret bør økes og det bør indeksreguleres med jevne mellomrom.

Styrehonoraret bør indeksreguleres og heves til kr 350 000 for å dekke alle oppgaver som styret fullfører. Dette er nødvendig for å gjøre styrevervet attraktivt for beboere som vurderer å stille i styret.

Styrets innstilling

Styret stiller positivt til forslaget.

Forslag til vedtak

Honoraret økes til kr 350 000 for neste styreperiode, 2024 - 2025.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Åshild Bremer

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

- Cecilie Buchholdt
- Håvard Frøyd

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

- Elisabeth Johanna Høgberg
- Harald E. Andås
- Therese Gjessing
- Tove Terjesen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Elisabeth Johanna Högberg	Minister Ditleffs Vei 5 C
Styremedlem	Hanna Caroline H. Bjurulf	Minister Ditleffs Vei 7 B
Styremedlem	Åshild Bremer	Minister Ditleffs Vei 5 A
Styremedlem	Ida Møller Larsen	Minister Ditleffs Vei 7 B
Styremedlem	Nanna Cecilie Lone	Minister Ditleffs Vei 5 A
Varamedlem	Therese Gjessing	Minister Ditleffs Vei 3 B
Varamedlem	Johanne Thoresen Prestegård	Minister Ditleffs Vei 5 B
Varamedlem	Hans Norman Røine	Minister Ditleffs Vei 11 A
Varamedlem	Martin Lindhjem Sandbraaten	Minister Ditleffs Vei 5 B

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

Generelle opplysninger om Langmyra Borettslag
Borettslaget består av 166 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Langmyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 918073043, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
50 290

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

Langmyra Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid
Styret har avholdt jevnlige styremøter. Møtene har for det meste vært avholdt fysisk. I tillegg har styremedlemmene håndtert løpende saker under deres ansvarsområder, samt skriftlig korrespondert om den løpende forvaltningen av laget. Styret ser også at vi bor i et borettslag hvor det er høy trivsel og gode naboforhold og det er mange som deltar for fellesskapets beste.

Felleskostnader
I budsjettprosessen har styret i samarbeid med OBOS tatt hensyn til felleskostnadene, samt øvrige prisendringer knyttet til strømpriser, kommunale avgifter, og vedlikeholdsaktiviteter i borettslaget. I samråd med OBOS har styret besluttet å øke felleskostnadene grunnet økte priser for blant annet oppvarming og andre vedlikeholdsavtaler med leverandører.

Norsk Brannvern
Norsk Brannvern har gjennomført befaring av røykvarslere og brannslukningsapparater. Etter befaringen ble det besluttet at vi må bytte ut brannslukningsapparatene. Dette ble gjort i desember, og de nye apparatene vil nå vare i 10 år.

Dugnad
Borettslaget har gjennomført to dugnader på fellesarealene i april og oktober. Det ble oppnådd:

- Fellesarealer, felles bodarealer og gamle søppelrom tømmes for søppel og gjenstander som står lagret i fellesarealer

Minner om at det er viktig at man møter opp på dugnad, hvis ikke kan det føre til økte kostnader for borettslaget for diverse dugnadsarbeid.

Styret er takknemlig for alle som bidro til meget godt gjennomførte dugnader.

T.O. Takrens utføres to ganger årlig, en gang om høsten og en gang om våren.

Hagegruppe
Beboere tildeles plantekasser på våren og er til stor trivsel til de som benytter dette. Det er viktig at man steller disse så de ikke er til sjenanse for de som ikke benytter de.

HMS
HMS-runde ble gjennomført og det ble oppdaget en skade i bygning 3C. Styret har kontaktet forsikringsselskapet og tiltak er igangsatt.

Utleie og dyrehold
Styre minner om at utleie og dyrehold er søknadspliktig og skal godkjennes av styret. Nye leieboere skal også godkjennes av styreleder, for kortvarig og langvarig periode. Godkjenning av dyrehold kan kun gis på særskilt grunnlag samt skal varsel i oppgangen før det godkjennes. Styret har behandlet flere saker om dyrehold i inneværende styreperiode. Søknad gjøres direkte i Vibbo eller så sender man en mail til styrets mail. 6 Langmyra Borettslag

Aktiviteter 2024

- Brannvernet har gjennomført en brannteknisk analyse i borettslaget (BTA)
- Nøkkelbrikker-oppdatering med leverandøren Certego er gjennomført og er nå under kontroll. Styret har ikke mottatt noen flere henvendelser fra beboere angående problemer med å komme inn gjennom ytterdøren.
- Styret har utarbeidet en beredskapsplan ved ekstremvær
- Styret har opprettet en gruppe for valgkomité

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er i tråd med budsjettet.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte vedlikeholdsutgifter, vedlikehold av fyringsanlegget, samt brannsikringstiltak.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes flere og hyppige renteøkninger på borettslagets lån.

Resultat
Årets resultat er positivt på **kr 97 520,** det vises i resultatregnskapet og foreslås ført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var på **kr 3 161 640** som viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
Det er budsjettert med et ordinært vedlikeholdsbudsjett.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 14,5 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

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

Lån
Langmyra Borettslag har 3 lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert økning av de ordinære felleskostnadene med 10 % og brensel/oppvarming med 40 %, gjeldende fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

pwc

Til generalforsamlingen i Langmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langmyra Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersetskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LANGMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 918 073 043, KUNDENR. 251

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 273 083**	**4 436 169**	**4 273 083**	**3 161 641**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		97 520	1 086 422	718 070	888 870
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 208 963	-1 249 507	-1 247 000	-1 252 000
Innsk. øremerk. bankkto		0	-1	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 111 443**	**-163 086**	**528 930**	**-363 130**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 161 640**	**4 273 083**	**3 744 153**	**2 798 511**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 621 450	4 540 576
Kortsiktig gjeld	-459 810	-267 493
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 161 640**	**4 273 083**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 773 960	5 757 664	5 827 000	6 629 000
Garasjer	10	197 820	198 470	199 320	204 120
Andre anlegg	11	93 225	0	0	0
Andre inntekter	3	2 500	106 575	60 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 067 505**	**6 062 709**	**6 086 320**	**6 908 120**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-11 500	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-271 108	-260 643	-278 000	-295 000
Konsulenthonorar	7	-39 821	-35 651	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 502 414	-872 274	-1 153 000	-1 315 000
Forsikringer		-522 294	-477 026	-525 000	-575 000
Kommunale avgifter	9	-728 828	-606 682	-696 000	-851 000
Garasjer	10	-2 872	-19 269	-50 000	-20 000
Energi/fyring	12	-1 343 930	-1 354 986	-1 200 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-460 498	-390 864	-415 000	-485 000
Andre driftskostnader	13	-519 166	-471 913	-496 000	-569 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 688 431**	**-4 786 056**	**-5 140 250**	**-5 699 250**
DRIFTSRESULTAT		**379 074**	**1 276 653**	**946 070**	**1 208 870**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	141 351	83 543	60 000	80 000
Finanskostnader	15	-422 904	-273 774	-288 000	-400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-281 553**	**-190 231**	**-228 000**	**-320 000**
ÅRSRESULTAT		**97 520**	**1 086 422**	**718 070**	**888 870**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		97 520	437 024		
Reduksjon udekket tap		0	649 398		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	5 570 800	5 570 800
Tomt		602 864	602 864
Andre varige driftsmidler	17	160 001	160 001
Øremerkede bankinnskudd	21	23	23
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 333 688**	**6 333 688**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	12 230
Forskuddsbetalte kostnader		0	399
Driftskonto OBOS-banken		535 747	495 047
Sparekonto OBOS-banken		3 085 668	4 032 901
SUM OMLØPSMIDLER		**3 621 450**	**4 540 576**
SUM EIENDELER		**9 955 139**	**10 874 265**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 166 * 100		16 600	16 600
Opptjent egenkapital		534 544	437 024
SUM EGENKAPITAL		**551 144**	**453 624**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 560 485	8 769 448
Borettsinnskudd	19	1 383 700	1 383 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 944 185**	**10 153 148**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		319 251	266 845
Påløpte renter		39 931	648
Påløpte avdrag		100 628	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**459 810**	**267 493**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 955 139**	**10 874 265**
Pantstillelse	20	21 190 400	21 190 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Langmyra Borettslag

Elisabeth Johanna Högberg /s/ Åshild Bremer /s/ Nanna Cecilie Lone /s/

Ida Møller Larsen /s/ Hanna Caroline H. Bjurulf /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 805 976
Brensel	803 472
Leie	215 856
Ekstra kjellerbod	1 800
Eiendomsskatt	1 732
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 828 836**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-45 168
Brensel	-9 708
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 773 960**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	2 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-27 289
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 532
SUM KONSULENTHONORAR	**-39 821**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-589 012
Drift/vedlikehold VVS	-144 626
Drift/vedlikehold elektro	-8 003
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-431 236
Drift/vedlikehold brannsikring	-271 090
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 101
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 347
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 502 414**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 735
Vann- og avløpsavgift	-503 234
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-223 732
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-728 828**

NOTE: 10

GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	197 820
SUM INNTEKTER GARASJER	**197 820**

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-2 872
SUM KOSTNADER GARASJER	**-2 872**
SUM GARASJER	**194 948**

NOTE: 11

ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	93 225
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**93 225**
SUM ANDRE ANLEGG	**93 225**

NOTE: 12

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-334 203
Olje/Biomasse	-405 823
Andre fyringskostnader	-603 904
SUM ENERGI / FYRING	**-1 343 930**

NOTE: 13

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 950
Container	-38 775
Driftsmateriell	-1 969
Vaktmestertjenester	-149 170
Renhold ved firmaer	-171 676
Snørydding	-44 209
Gressklipping	-46 117
Andre fremmede tjenester	-32 035
Trykksaker	-2 876
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 030
Andre kontorkostnader	-11 540
Telefon, annet	-6 060
Porto	-3 820
Bank- og kortgebyr	-2 939
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-519 166**

NOTE: 14

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 781
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85 668
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 902
SUM FINANSINNTEKTER	**141 351**

NOTE: 15

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-117 785
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-81 609
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-137 826
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-48 368
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-37 239
Renter på leverandørgjeld	-77
SUM FINANSKOSTNADER	**-422 904**

NOTE: 16

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1965	5 078 000
Oppskrevet 1974	492 800
SUM BYGNINGER	**5 570 800**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.50/bnr.290
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 119.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2014	283 811	
Avskrevet tidligere	-283 810	
Avskrevet i år	0	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	160 000	
		160 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**160 001**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

Garasjer er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om kostander garasjer.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2017	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	-781 467	
Nedbetalt i år	223 546	
		-2 557 921
OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2012	-11 854 995	
Nedbetalt tidligere	8 794 161	
Nedbetalt i år	287 376	
		-2 773 458
OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-3 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 029 777	
Nedbetalt i år	41 117	
		-2 229 106
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 560 485**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1965	-890 400
Korrigering	-500
Oppskrevet 1974	-492 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 383 700**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 383 700
Pantelån	7 560 485
Påløpte avdrag	100 628
TOTALT	**9 044 813**

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

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

NOTE: 21

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget
Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83045535. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Fasade og Tak	Vedlikehold av tak, verandaer og fasader.
2016	Fasaderehabilitering	Skiftet ut sydveggen på blokken nr. 3. Utskifting av alle inngangspartier. Elektrisk opplegg i garasjene samt utvendig belysning. Skiftet gesims på taket mellom blokk 3 og blokk 5, samt reparasjon av skorstein.
2014		Nytt avfallssystem
2013		Rehabilitering av garasjer
2013	Nytt låssystem - Takpiper	Nytt elektronisk låssystem i alle oppganger. Renovasjon av piper for luftekanaler.
2012		Nytt fyringsanlegg tilpasset pellets
2010 - 2011		Fyringsanlegget
2008	Drenering	Selskapet har foretatt drenering rundt blokkene. Den totale kostnaden kom på ca. 2.400.000.
2007		Kjøpt tomt til garasje og kjørevei
2004		malt vinduer og balkongdører
2002 - 2003		Rehabilitert balkonger
2001		Nye dører
1998		Rehabilitering av fyrrom
1998		Etablering av styrerom
1996 - 1998		Baderoms-rehabilitering
1996		Oppussing av fasade
1994		Callinganlegg installert
1992		Utskifting av vinduer

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



Borettslaget har en nettside for Langmyra borettslag, noen av artiklene må man logge inn for å se. På nettsiden finner du:

- Nøkkelopplysninger.
- Husordensreglene.
- Vedtekter.
- Årsmøte protokoller.

Kontakt:

- Tidspunkt Styret er tilgjengelig på telefon.
- Styremedlemmers ansvarsområder.
- Styrets kontaktinfo.
- Kontaktperson ang. Husleien.
- Melde skade.

Praktisk informasjon

- Ny i borrettslaget.
- Postkasse- og ringeklokkeskilter.
- Nøkler og nøkkelbrikker.
- Garasjeplasser.
- Hagegruppe.
- Radiator.
- GET abonnement, informasjon fra Kringsjånett SA.
- Nei takk til reklame.
- Utstyr til utemiljøet.
- OBOS sin Digitale Nabolab i Nydalen er nå åpen!

Pågående saker

- Her vil styre kontinuerlig legge ut info om saker vi jobber med.

Kjøp og salg

- Forhåndsavklaring av forkjøpsrett.
- Vedlikeholdsarbeid i regi av borettslaget.
- Boliger til salgs.
- Overføring av andelsleilighet til ny eier.

Rutiner for meglere - forhåndsutlysning / avklaring av forkjøpsrett.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24
Selskapsnummer: 251 **Selskapsnavn:** Langmyra Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Langmyra Borettslag

---

Møtedato: 18.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Olympiatoppen Sportshotell, Sognsveien 228.

Til stede: 23 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt **24** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av styret.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

   Tove Terjesen foreslått.

   Vedtak: Begge ble valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 250 000**.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Mulighet for kommunikasjon mellom beboere
Forslag fremmet av: Lars Møster
Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bedre mulighet for kommunikasjon mellom beboere. I dag går det mange forespørsler mellom beboere og styret via vibbo, med det er ingen plattform hvor beboerne åpent kan diskutere saker, stille spørsmål eller arrangere events.
Mitt forslag er at vi undersøker om Vibbo kan brukes som en community hub hvor beboerne kan kommunisere seg i mellom, eller at annen plattform brukes for dette.
Målet skal være forbedret kommunikasjon og samhold i borettslaget. Dersom slike kanaler eksisterer så ønsker jeg bedre informasjon og tilgjengelighet knyttet til disse.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positivt til det dersom beboer tar ansvar for gruppe og det holdes en god stemning i gruppa.

Forslag til vedtak
Styret kan tilby seg å opprette Vibbogruppe.

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

8. Lytt i byggningen
Forslag fremmet av:
Lars Møster
Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er lytt. Jeg har fått høre fra naboer at det er veldig lytt mellom etasjene, støy fra en leilighet sprer seg lett til andre og lyden forplanter seg gjennom veggene. Jeg ønsker en evaluering av hvor lytt det er, og om noe kan gjøres for at det skal bli mindre lytt, både hos hver enkelt beboer, og felles.

Forslag til vedtak
Styret oppfordrer til å ta hensyn til hverandre og å ha en god dialog til naboer.

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

9. Maling av veggene i oppgangene i 2024

Forslag fremmet av:
Róisín Long
Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Róisín Long, Andelsnr. 157, Leilighet #433 legger til et forslag til styret om å male veggene i oppgangene i 2024.

Maling vil fører til å beskytte veggene, å gjøre oppgangene freshere og forhåpentligvis øke verdien til boligene.

Forslag til vedtak
Kommer mest sannsynlig ikke til å skje i 2024, om budsjett tillater kan styret se på om dette kan gjøres i 2025.

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

10. Styrehonoraret bør økes og det bør indeksreguleres med jevne mellomrom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret bør økes og det bør indeksreguleres med jevne mellomrom.
Styrehonoraret bør indeksreguleres og heves til kr 350 000 for å dekke alle oppgaver som styret fullfører. Dette er nødvendig for å gjøre styrevervet attraktivt for beboere som vurderer å stille i styret.

Styrets innstilling
Styret stiller positivt til forslaget.

Forslag til vedtak
Honoraret økes til kr 350 000 for neste styreperiode, 2024 - 2025.

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

---

11. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble foreslått:
- Åshild Bremer

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som **2** styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:
- Cecilie Buchholdt
- Håvard Frøyd

Vedtak: Begge valgt ved akklamasjon

C Som **4** varamedlemmer for 1 år, ble foreslått:

- Harald E. Andås
- Therese Gjessing
- Tove Terjesen
- Hans Norman Røine

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.15. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Tove Terjesen /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder:	Åshild Bremer	Minister Ditleffs Vei 5 A	2024-2026
Styremedlem:	Ida Møller Larsen	Minister Ditleffs Vei 7 B	2023-2025
Styremedlem:	Nanna Cecilie Lone	Minister Ditleffs Vei 5 A	2023-2025
Styremedlem:	Cecilie Buchholdt	Minister Ditleffs Vei 7 B	2024-2026
Styremedlem:	Håvard Frøyd	Minister Ditleffs Vei 11 C	2024-2026

Vedtekter
for
Langmyra Borettslag Org. nr. 918073043

Vedtatt av ordinær generalforsamling den 30.mai 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

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

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

3-2 Behandlingsregler og frister

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

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

3-3 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels

flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles av ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak i generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

FOR

LANGMYRA BORETTSLAG

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

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

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

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

Andelseierne må sørge for at sluk på bad holdes rene.

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

Grilling på balkongene er ikke tillatt.

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

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

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

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

7. FASADEENDRINGER.

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

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

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

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

9. DYREHOLD.

Det er ikke tillatt å holde dyr.

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

Søknad om dyrehold skal sendes til styret.

Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Informasjonsskriv
Langmyra borettslag
21.06.2004.

Ansvar for elektriske anlegg i leiligheter

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

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

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

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

§ 12 Kontroll. Erklæring om samsvar. Dokumentasjon

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

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

For øvrig vises til gjeldende lover og forskrifter.

Styret

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum
v/Janne Jæger-Amland

8417423 251/111 02.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.04.2025

Boligselskap:	251 Langmyra Borettslag
Organisasjonsnr:	918.073.043
Andelseier:	Beate Midttun
Leieobjektnr:	111
Adresse:	Minister Ditleffs Vei 11 C, 0862 OSLO
Andelsnummer:	11
Borettsinnskudd:	kr 4.900,–
Hjemmeside:	http://web4.herborvi.no/0251

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 83045535.
- 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 spesifikasjon, 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
* OBBK01-98207618292	A	2.253.735,-	7 år 6 md.	12		Flyt	6,10%
* OBOS01-98208201670	A	1.566.068,-	1 år 8 md.	12		Flyt	6,10%
* OBOS02-98208201689	A	2.058.916,-	11 år	12		Flyt	6,10%

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 2.950,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.426,-
Oppvarming	524,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	777,-	2.379,-	55.535,-	35.086,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet per 01.04.2025:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207618292	12.401,-	172,-
* OBOS01-98208201670	8.620,-	477,-
* OBOS02-98208201689	11.356,-	119,-

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 John Mankarios tlf.22 86 58 62 ev. pr. e-post: john.mankarios@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Elisabeth Johanna Högberg Minister Ditleffs Vei 5 C, 862 OSLO, e-post: bremhild72@icloud.com.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr: **navn:**	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets**
Ny eier: **adresse:**	**Fødselsdato:**	**Leilighetens**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

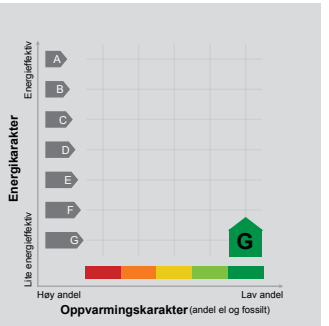
Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Minister Ditleffs vei 11C
Postnummer	0862
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	290
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80138237
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-101235
Dato	02.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

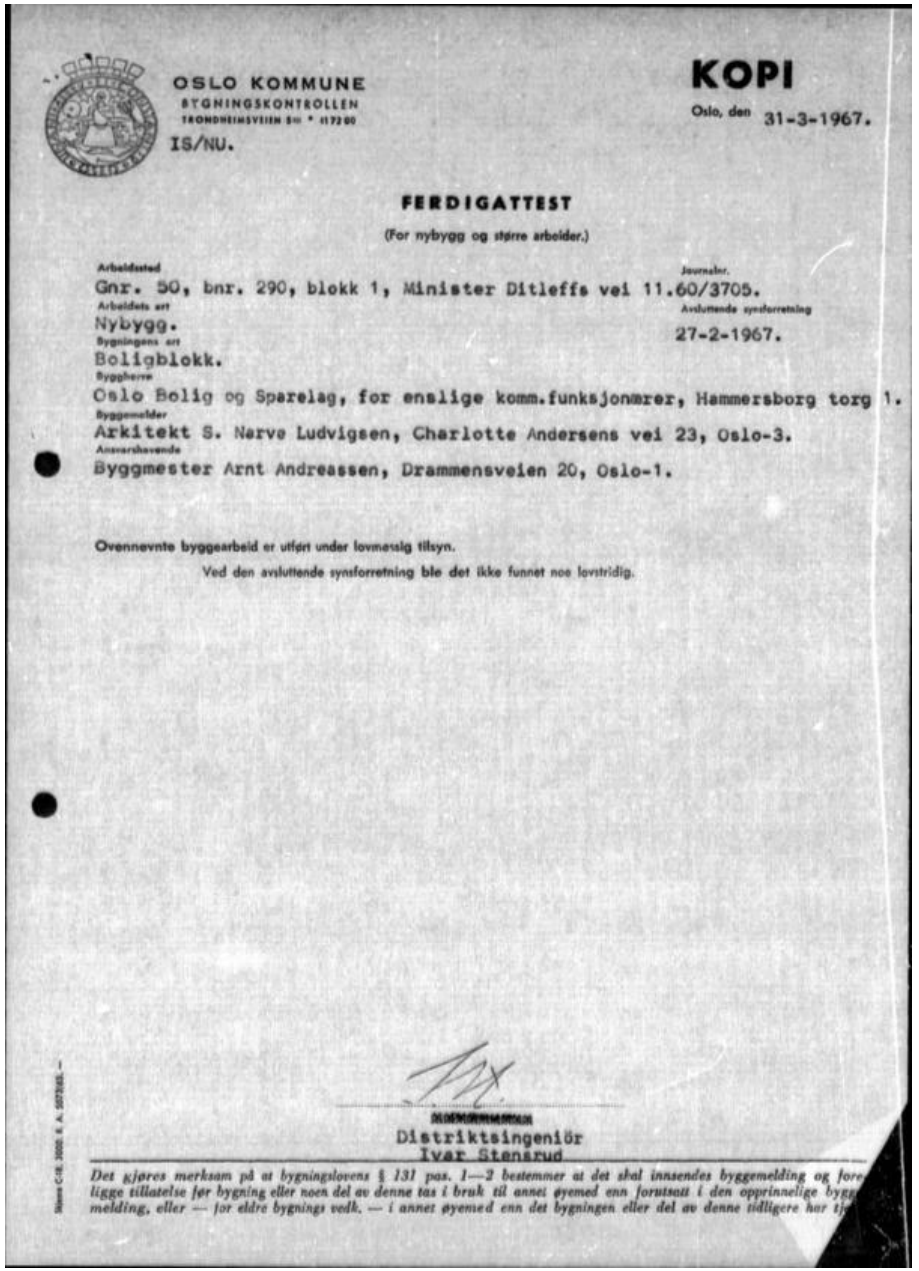
Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Minister Ditleffs vei 11C	80138237	H0103	0	0	11

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1963

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	32 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	34 m²
Totalt BRA	34 m²
Oppvarmet luftvolum	81 m³
U-verdi for yttervegger	0,48 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	265,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,73 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	68 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
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/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 * 117200

IS/NU.

KOPI

Oslo, den 31-3-1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

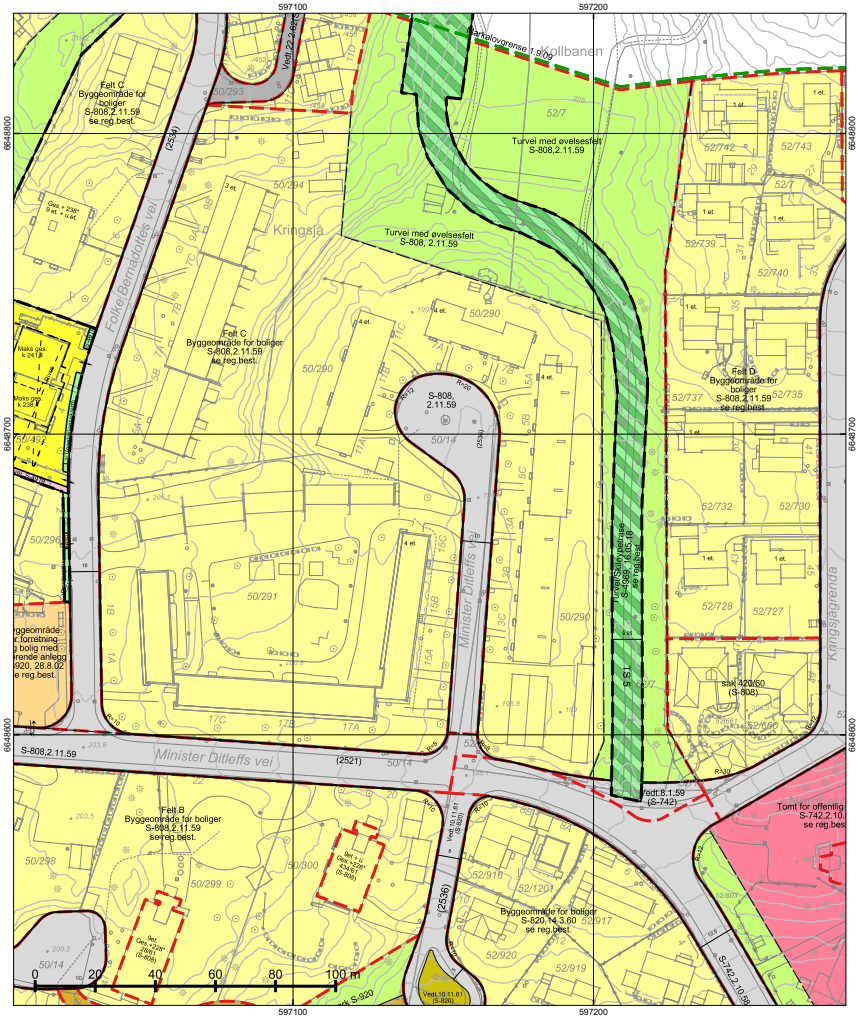
Arbeidssted: Gnr. 50, bnr. 290, blokk 1, Minister Ditleffs vei 11.
Journalnr.: 60/3705.
Arbeidets art: Nybygg.
Avsluttende synsforretning: 27-2-1967.
Bygningens art: Boligblokk.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, for enslige komm.funksjonærer, Hammersborg torg 1.
Byggemelder: Arkitekt S. Nørve Ludvigsen, Charlotte Andersens vei 23, Oslo-3.
Ansvarshavende: Byggmester Arnt Andreassen, Drammensveien 20, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

[redacted]
Distriktsingeniör
Ivar Stensrud

*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og fore[r]
ligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygg[e]
melding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har t[jent]*



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3060 - Vegetasjonsskjerm
- 3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- RpBestemmelseGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Markagrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 01.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

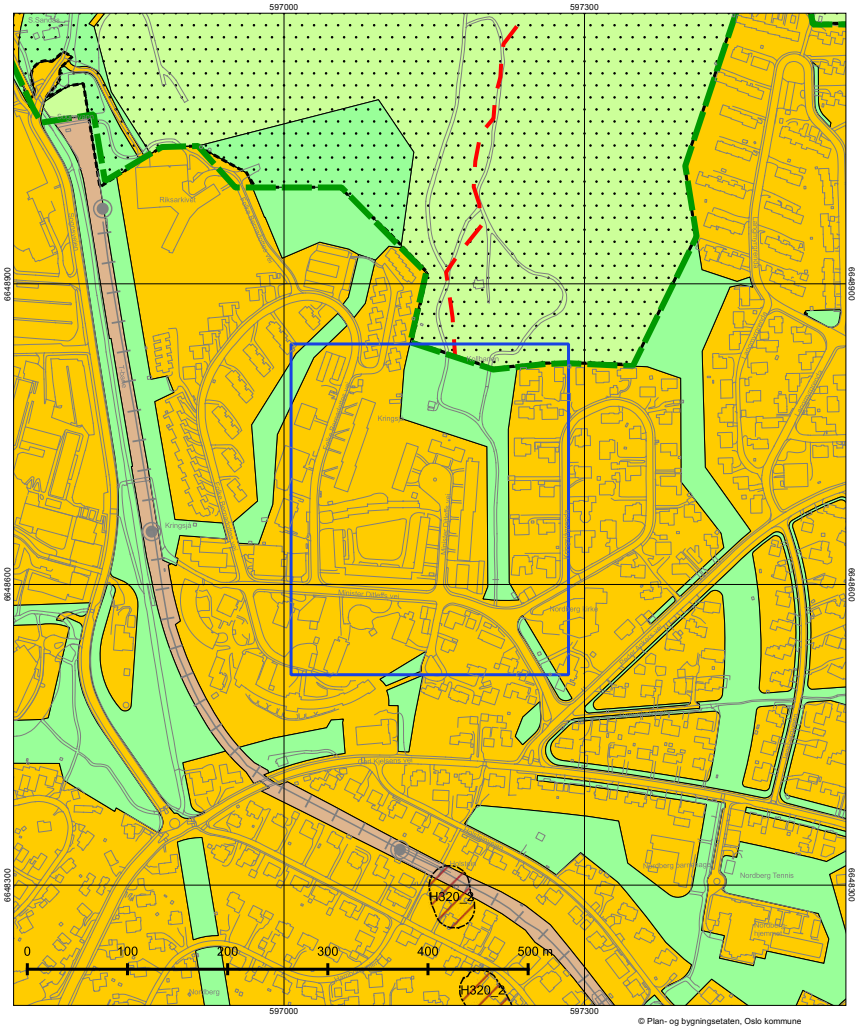
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232237/ 86508895
Deres ref.: 42918/ JA@MSNOP
Adresse: MINISTER DITLEFFS VEI 11C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/290

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232237/86508895
Deres ref.: 42918/ JA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-808

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

Vedtaksdato: 02.11.1959

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195901505

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Juridisk bindene bebyggelsesplan.

Knytning(er) mot andre planer: 41164, 71361, 26261, 49363, V220262, 43561, V270660, 10662, 38961, 62260, 42060, 43461, 2861, V201266, 39960, V101161, V230960, V200663, V031259, V110761, V280661, 51365, 25265, 67762, 44761, 67161, 23161, V120465, 38861, 50264, 30265

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Vedtektene lyder:

A. Generelle bestemmelser.

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

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

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

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

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

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

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

B. Spesielle anlegg.

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

C. Boligfelter.

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

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

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

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

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

Oslo

V080159

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

V080159 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

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***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 56-0166/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Minister Ditleffs vei 11C 0862 OSLO

Betegnelse:

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

NORDVIK

nordvikbolig.no