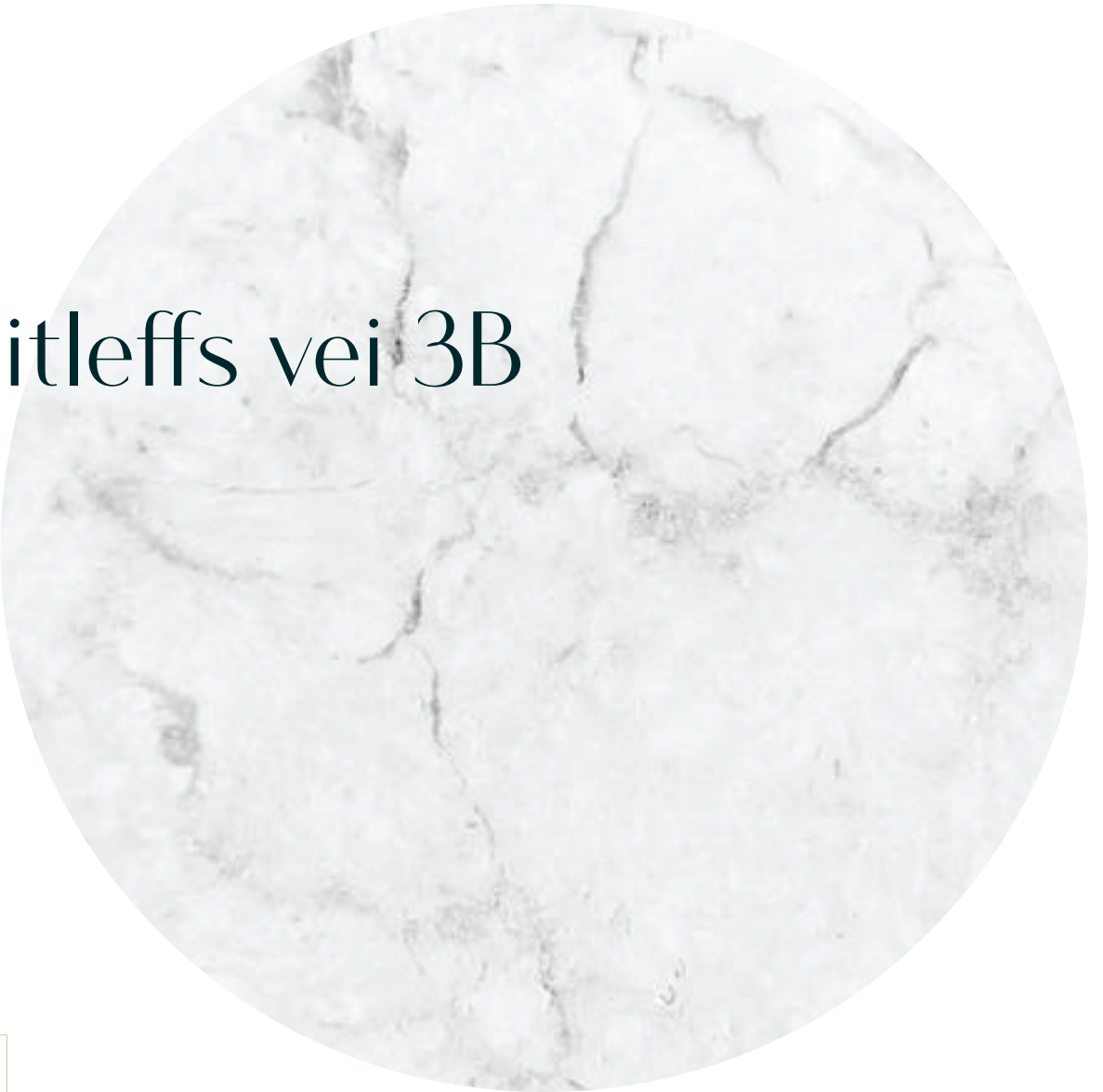


Minister Ditleffs vei 3B



Velkommen til

Minister Ditleffs vei 3B



Salgsoppgaven produsert 19. september 2025

NORDBERG/KRINGSJÅ

Meget lys og arealeffektiv leilighet m/usjenert balkong | Moderne kjøkken | "Alt" inkl. i fk | Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	3 900 000,-
Fellesgjeld	29 915,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	3 939 477,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 934,-
BRA-i	33 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Etasje	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1966

Ansvarlig megler	Hanna Gjervan Paulsen
Telefon	404 56 222
E-post	h.paulsen@nordvikbolig.no
Megler	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

MINISTER DITLEFFS VEI 3B

Her får du det perfekte førstegangskjøpet som ligger rett ved t-banen, matbutikker og marka! Delikate overflater, godt med naturlig lysinnslipp og masse oppbevaringsplass. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med usjenert balkong, romslig stue, praktisk alkove og bad m/opplegg for vaskemaskin. Bo fint til i naturskjønne omgivelser, men like vell enkelt å komme ned til sentrum.

- Arealeffektiv planløsning
- Hyggelig og usjenert balkong
- Alkove med vindu
- Gode oppbevaringsmuligheter
- Pent bad m/opplegg for vaskemaskin
- Oppvarming, v.vann, internett og tv inkl.
- Gratis parkering
- Kort vei til off.kom, matbutikk og marka
- Perfekt førstegangskjøp i veldrevent borettslag

Arealer og innhold

BRA-i:	33 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	36 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

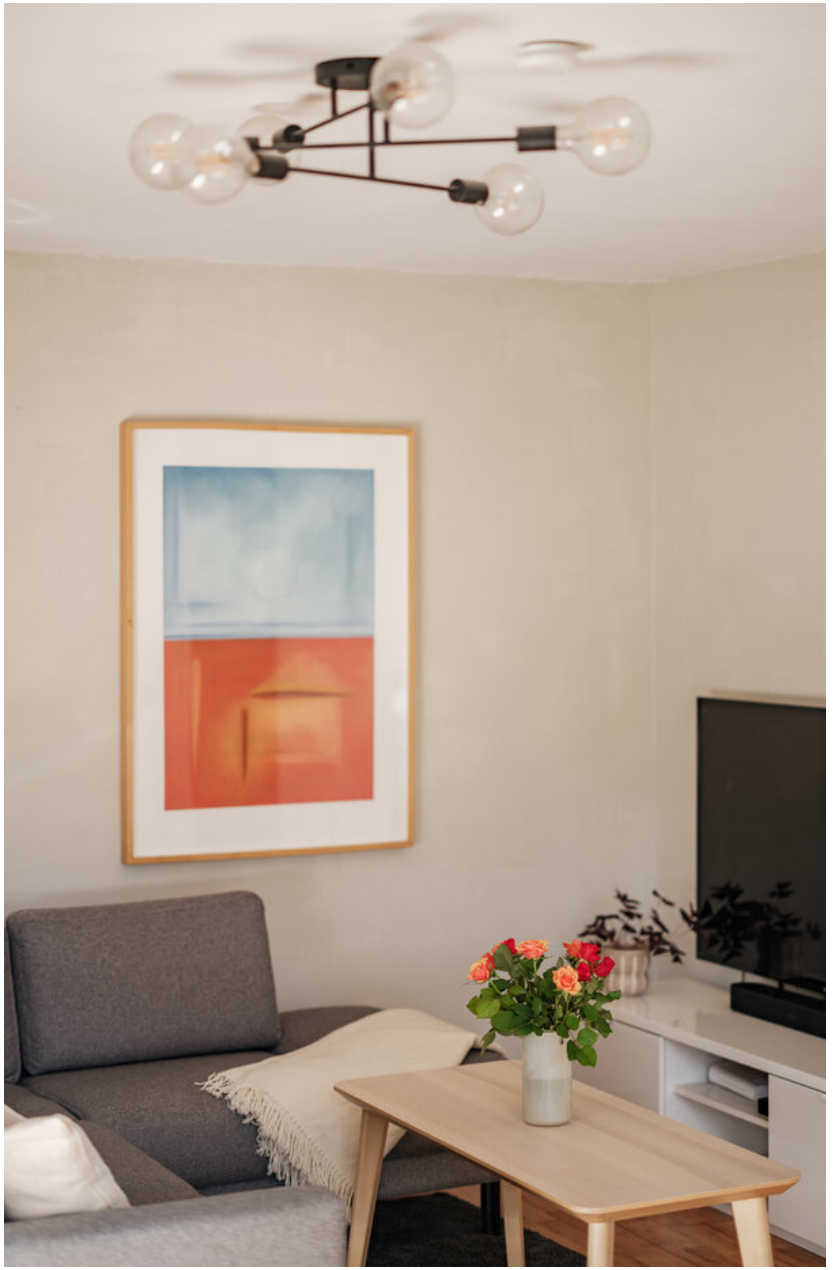

KJØKKEN/STUE
Balkong
1.39 m x 1.95 m
Entré
1.20 m x 1.55 m
Bad
1.45 m x 1.77 m
Alkove
2.81 m x 1.96 m























































Minister Ditleffs vei 3B

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 / 0.7 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	590 elever, 25 klasser	9 min / 0.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	655 elever, 28 klasser	18 min / 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	478 elever, 28 klasser	10 min / 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	7 min / 2.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	22 min / 1.9 km
Nydalen videregående skole	960 elever	6 min / 2.5 km

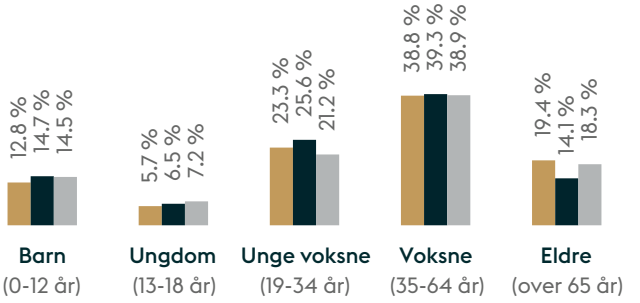
Offentlig transport

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

Barnehager

Nordberg menighetsbarnehage (1...	30 barn	3 min / 0.2 km
Montessoribhg. Solsikken Sogne...	36 barn	3 min / 0.2 km
Nordberg barnehage (1-5 år)	122 barn	6 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	5 min
Kringsjå skole	9 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	20 min
Avancia Xpress Kjelsås	5 min

«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Informasjon

Minister Ditleffs vei 3B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0265/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Minister Ditleffs vei 3B, 0862 OSLO
Gnr 50, bnr 290 i Oslo kommune
Andelsnr 120 i Langmyra Borettslag, org.nr. 918073043

Selger
Anders Storm Skodje

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)
29 915,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 929 915,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 939 477,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 948 777,- (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
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 33 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

3.etg | Totalt BRA: 36 kvm
BRA-i: 33 kvm | BRA-e: 3 kvm
Balkong på 2 kvm.

Entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, alkove og bad.

Standard

ENTRÉ
Leiligheten ligger fint til i 3.etg. Du blir møtt av en praktisk entré, hvor du har du godt med lagringsplass for jakker, sko og andre eiendeler i garderobeskap. I tillegg er det kjellerbod på 3 kvm for ytterligere lagring. Dørcallinganlegg.

STUE
En hyggelig stue malt i delikate farger med lyse gulv, som gjør det enkelt å sette sitt eget preg med møblering. Stuen har store vinduer som gir masse naturlig lysinnslipp. Romløsningen er smart, slik at du får plass til sofagruppe, spisebord og annet møblement.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong. Balkongen er på 2 kvm og ligger usjenert til og byr på kveldssol. Det er bygget en sittebenk med oppbevaring under, i tillegg er det plass til beplantning og andre møbler. Her kan du nyte late sommerdager!

KJØKKEN
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, hvilket bidrar til en luftig romfølelse. En lys stilren kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Det er godt med både skap- og benkeplass, for både oppbevaring og matlagning. Det er montert integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og nedfelt platetopp. Det er tilkoblet ventilator med kullfilter over kokesonen.

ALKOVE
Det er laget en praktisk alkove med vindu. Alkoven ligger tilbaketrukket fra stuen og har plass for seng og nattbord. Det er smart oppbevaring under sengen og i overskap.

BAD
Badet er pent med lyse fliser på gulv, som gir et tidløst uttrykk. Innredet med servant i skuffeseksjon for oppbevaring, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet ble oppgradert i 2023 med nye fliser på gulv, varmekabler og innredning. Ellers ble badet tatt i regi av borettslaget i 1996-1998 med ny membran.

Parkering

Borettslaget har 27 parkeringsplasser til utleie. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser. Det er per 01. 04. 2025, 5 på venteliste for stor garasje og 2 på venteliste for liten garasje. Stor garasje koster 860,- pr mnd og 750,- pr mnd for liten garasje.

Utover dette er det gratis gateparkering i området.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser:
- Montert utebenk på balkong med oppbevaringsrom for puter osv.
- Overflateoppgradering på bad. Nye varmekabler og fliser samt nytt servant og dusjkabinett.
- Nytt fastmontert garderobeskap i stuen
- Nytt fastmontert overskap på kjøkkenet
- Nytt fastmontert skap over seng

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Meltek AS, utført i oktober 2023. Nye varmekabler.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Varmekabler sluttet å virke, derfor ble de byttet ut.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 16.09.2025:
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning, generelt: Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, pulta konstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Yttervegger over grunnmur som utvendig har pussede flater
- Vinduer med 2- lags isoler glass med produksjonsår 1992
- En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2- lags isolerglass terrassedør fra 1992.

Overflater:
- Gulv: Laminat, fliser på bad.
- Vegger: Malte glatte flater.
- Tak: Malte glatte flater.
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Bygningsdeler med TG2, avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.
- Dører: TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Terrassedør tar i terskel/karm.
- Balkong: Rekkverket er målt til 81 cm som er for lavt i forhold til dagens standard på 100 cm.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av: Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.
- Innvendige dører: Det er observert svelling i bunn av baderomsdør.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene. Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.
- Bad> Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Badet er så pass lite at dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.
- Bad> Overflater gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Bad> Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Bad> Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken> Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

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

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med radiatorer og gulvvarme på badet.

Det er felles varmtvann i borettslaget.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 2 131 kWh per år. Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 934,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer A-konto varmtvann og fyring, TV-anlegg/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, betjening andel fellesgjeld, drift og vedlikehold og diverse andre honorarer.
Herav:
Oppvarming 508,-
Felleskostnader 2 426

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

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

Borettslaget har avtale med Telenor for internett og tv.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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

Styreleder opplyser på telefon 19.09.25:
- Det planlegges å rehabilitere det elektriske anlegget i kjelleren, da dette er fra byggeår. Det vil bli finansiert med oppsparte midler som borettslaget har. De vil starte i de andre blokkene før det begynner i oppgang 3, grunnet grunnarbeider.
- Det pågår et utbedringsprosjekt i kjelleren i oppgang 3 og bekreftet at det er trygt å bo i bygningen under arbeidet. Styreleder opplyser at det foreløpig ikke er klart hvor mye prosjektet vil koste, eller hvor lang tid det vil ta. De venter foreløpig på en rapport fra Oslo kommune og OPAK, samt at de skal innhente ny entreprenør for prosjektet. Leilighetene som er rammet har fått en midlertidig bod

og vil få tilbake boden sin når prosjektet er ferdig (antageligvis bedre enn slik det var).

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

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

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

Styregodkjennelse

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 29 915,-pr. 08.09.2025

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.

Borettslaget har felles lån:

Obos Boligkreditt AS
98207618292
Annuitetslån, 12 terminer per år
Rentesats: 5,70%
Restsaldo: 2 173 286,-
Andel av saldo: 11 973,-
Kapitalkostnader: 170,-

Innfrielsesdato: 30.10.2032
Flytende rente

Obos Boligkreditt AS
98208201670
Annuitetslån, 12 terminer per år
Rentesats: 5,70%
Restsaldo: 1 248 371,-
Andel av saldo: 6 875,-
Kapitalkostnader: 476,-
Innfrielsesdato: 30.11.2026
Flytende rente

Obos- Banken AS
98208201689
Annuitetslån, 12 terminer per år
Rentesats: 5,70%
Restsaldo: 2 013 699,-
Andel av saldo: 11 066,-
Kapitalkostnader: 116,-
Innfrielsesdato: 30.03.2036
Flytende rente

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 55 535,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsinntektene er bedre enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter. Årets resultat vises i resultatregnskapet som er et positivt resultat på kr 1 231 461,- og foreslås overført til egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83045535

Tomt

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere er det som hovedregel ikke

nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Se http://www.nrpa.no for info.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten i Minister Ditleffs vei 3B ligger i et rolig, naturskjønt og meget attraktivt boligområde på Kringsjå i Oslo. Fra leiligheten er det kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Kringsjå grenser mot Nordmarka som byr på fantastiske turmuligheter både sommer og vinter.

I kort avstand ligger Norges Idrettshøyskole med sine fasiliteter og idrettsanlegg. Her har også Ski- og Fotballklubben Lyn klubbhus. IL Koll har klubbhus på Kollbanen ved Nordberg kirke med utegym-område. I tillegg tilbyr Nordberg Tennisklubb fire baner, hall og klubbhus. BI/Blindern og Toppidrettssenteret ligger også i nærområdet.

Det er gangavstand til idylliske Sognsvann med bademuligheter, grilling og strandvolleyball m.m. Rundt Sognsvann er det en populær løype på ca. 3,2 km, som også er tilrettelagt for bevegelseshemmede. Fra Sognsvann går det lysløype inn til koselige Ullevålseter. Ullevålseter har en tradisjonsrik kafé og er et knutepunkt for turveier, skiløyper og stier i den sørlige delen av Nordmarka.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny Kringsjå, Kiwi Kringsjå og Joker Nordberg. Tåsen Nærsenter har bl.a. apotek, Nille og Spar. Det er ca. 2,3 km til Ullevaal Stadion som er mye mer enn bare fotball. I handlegaten og selve anlegget finner du både butikker, vinmonopol og helsetorg. Storo Storsenter, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Området har et godt kollektivtilbud via buss og T-bane. Nærmeste holdeplass er Kringsjå som ligger ca. 500 meter fra leiligheten. Med bil fra Kringsjå tar det ca. 5 min. til Ullevål, 8 min. til Majorstuen, 11 min. til Oslo S og 35 min. til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 31.03.1967.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og etablert alkove.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for boliger etter S-808.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny

kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

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

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

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

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

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller

næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 24. september 2025

Ansvarlig megler

Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

Ansvarlig megler

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Minister Ditleffs vei 3B

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Minister Ditleffs vei 3 B, 0862 OSLO
OSLO kommune
gnr. 50, bnr. 290
Andelsnummer 120

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 13.09.2025 **Rapportdato:** 17.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3201 **Referansenummer:** AR2027

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

Minister Ditleffs vei 3 B, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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 3 B, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, pulta konstruksjon.Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig har pussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1992

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1992

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 2m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og ett dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,2cm fall.
Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpjernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.

Minister Ditleffs vei 3 B, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

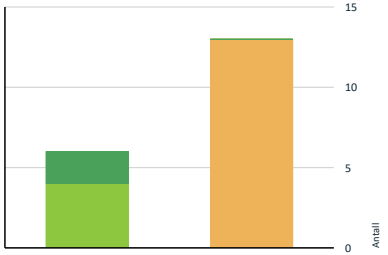
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Kjøkken er plassert i stue og opprinnelig kjøkken er gjort om til alkove.

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører	Gå til side

Minister Ditleffs vei 3 B, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, pulta konstruksjon.Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig har pussede flater

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1992

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1992

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Terrassedør tar i terskel/karm.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Terrassedør bør justeres.

Minister Ditleffs vei 3 B, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 2m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 81cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig brukslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

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

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innerdør i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert svelling i bunn av baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og malte glatte flater på vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og ett dusjkabinett
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,2cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte glatte flater på vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Badet er så pass lite at dør er nærmere enn 1 meter fra våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 1,2cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Minister Ditleffs vei 3 B, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Hovedkonsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell er økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskader i tilliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran, kunde opplyser at det ble lagt membran i 1996-1998 i regi av borettslaget. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og ett dusjkabinett
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

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

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype kobber. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpjernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Minister Ditleffs vei 3 B, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu og luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 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.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
   Kjenner ikke til
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?

   Kjenner ikke til
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?
   Kjenner ikke til

Tilstandsrapport

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 ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
    Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 0 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.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Minister Ditleffs vei 3 B, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	33			33	2
Kjeller		3		3	
SUM	**33**	**3**			**2**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Bad, kjøkken/stue, entré, alkove		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen avviker fra opprinnelige tegning, det gjelder plassering av vegger og størrelse på rommene. Kjøkken er plassert i stue og opprinnelig kjøkken er gjort om til alkove.

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

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Minister Ditleffs vei 3 B, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	33	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	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
13.9.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Anders Storm Skodje	Kunde
	Steinar Skodje	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Minister Ditleffs vei 3 B

Hjemmelshaver
Langmyra Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
918073043		Obos Eiendomsforvaltning As	Anders Storm Skodje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
120

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 10 137,10 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Nye varmekabler bad, dokumentasjon er lastet opp i boligmappa. Arbeid utført av Meltek AS høsten 2023
- Membran på badet ble lagt i 1996-1998 i regi av borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Eier	15.09.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Ferdigattest	27.10.1976		Fremvist		Nei
Megler	12.09.2025	Megler opplysninger	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	16.09.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Tegninger	04.04.1960		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	12.09.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Approbasjon	15.02.1961		Fremvist		Nei

Minister Ditleffs vei 3 B, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke 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 3 B, 0862 OSLO
Gnr 50 - Bnr 290
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

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/AR2027

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

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
3. sep. 2025

Oppdragsnummer
29-0265/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Minister Ditleffs vei 3B, 0862 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Anders Storm Skodje

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

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

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Meltek AS, utført i oktober 2023. Nye varmekabler

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

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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?
Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

Feil og mangler

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

Beskriv: Varmekabler sluttet å virke, derfor ble de byttet ut

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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?
Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til

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: 29-0265/25

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Hanna Gjervan Paulsen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: h.paulsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0265/25 . Vår ref.: 0251-1-338 Dato: 08.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	LANGMYRA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	918073043
Andelseier:	Skodje, Anders Storm
Medeier:	
Leilighetsnummer:	338
Adresse:	Minister Ditleffs Vei 3 B, 0862 OSLO
Andelsnummer:	120
Gnr.	50
Bnr.	290
Borettsinnskudd:	Kr. 4 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83045535.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: GBF. 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 vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207618292
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	2 173 286,00
Innfrielsesdato:	30.10.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208201670
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	1 248 371,00
Innfrielsesdato:	30.11.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208201689
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	2 013 699,00
Innfrielsesdato:	30.03.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 934,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	508,00	
Felleskostnader	2 426,00	

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

Innberetningspliktige inntekter:	777,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 375,-
Annen formue:	55 535,-
Gjeld:	35 069,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207618292
Restsaldo:	11 973,00
Kapitalkostnader:	170,19

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208201670
Restsaldo:	6 875,91
Kapitalkostnader:	476,27

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208201689
Restsaldo:	11 066,19
Kapitalkostnader:	116,52

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29 915,10,-, pr. dags dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 251
LANGMYRA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LANGMYRA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2025 kl. 18:00, Olympiatoppen Sportshotell.

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. Ordensregler for dyrking i hagekasser i Langmyra Borettslag
8. Dette er en nominasjon fordi jeg ikke finner Elsa Langhaug i navnelisten for nominasjoner.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LANGMYRA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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 foreslås som protokollfører. Protokollvitne velges på generalforsamlingen.

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. Årsrapport.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. 0251 Langmyra Borettslag revisjon.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Styrets innstilling
Begrunnelse for å øke styrehonoraret til kr 350 000

1) Motivasjon

2) Mye arbeid, så som skade-opprydning, langsiktig planlegging, digitalisering av styrets arbeid i tillegg til løpende oppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

Ordensregler for dyrking i hagekasser i Langmyra Borettslag

Forslag fremmet av:
Tove Terjesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette forslaget ble sendt inn til Generalforsamlingen 20.01.2023. Det ble ikke vedtatt, men styret skulle utarbeide egne ordensregler for hagegruppa.

Det er ikke blitt gjort.

Styrets innstilling

Styret ønsker å avvikle plantekasser, da dette ikke er noe styret kan følge opp.

Styrets forslag til vedtak:

Styret støtter ikke innsendt forslag og anbefaler at alle plantekassene avvikles.

Forslag til vedtak

1. Beboere som ønsker å dyrke i en hagekasse, får anvist plass av styret i uteområdet.

Beboeren forplikter seg til å følge opp planter og vekster med luking og vanning gjennom hele vekstsesongen.

Når høsten kommer må nett, pinner og annet utstyr fjernes fra kassene og lagres til våren.

2. Når beboeren ønsker å avslutte dyrkingen, kan kassen overlates til en annen beboer for fortsatt drift eller fjernes. Dette må meldes til styret.

3. Alle forsømte og overgrodde plantekasser fjernes umiddelbart eller på vår og høstdugnaden.

Sak 8

Dette er en nominasjon fordi jeg ikke finner Elsa Langhaug i navnelisten for nominasjoner.

Forslag fremmet av:
Tove Terjesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg nominerer et nytt styremedlem til generalforsamlingen 2025

Styrets innstilling

Behandles under valg av tillitsvalgte.

Forslag til vedtak

Jeg nominerer som nytt styremedlem Elsa Langhaug, Minister Ditleffs vei 3

mobil: 404 14 741

Hun er tidligere styreleder og har svært dyktig administrert store renovasjonsprosjekter i Langmyra Borettslag.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Elsa Karin Langhaug

  Kandidaten er fremmet av: Tove Terjesen.
  Jeg nominerer et nytt styremedlem til generalforsamlingen 2025

  Forslag til vedtak
  Jeg nominerer som nytt styremedlem Elsa Langhaug, Minister Ditleffs vei 3 mobil: 404 14 741 Hun er tidligere styreleder og har svært dyktig administrert store renovasjonsprosjekter i Langmyra Borettslag.

  Alminnelig (50%)

- Nanna Cecilie Lone

  Stiller til gjenvalg.
  Om Nanna Cecilie Lone:
  Nanna jobber til daglig som leder i skoleverket, og bor i borettslaget med sin familie. Hun har allerede sittet i styret i en periode, og bærer ansvar for brannvern, HMS og radiatorer.
  HMS og brannvern er oppgaver som er orget av langsiktighet og planlegging. At Nanna fortsetter i styret sikrer stødig vei i disse viktige oppgavene. Nanna har i perioden hun har sittet utført egne oppgaver eksemplarisk,

foruten å bistå øvrige styremedlemmer ved behov.
Hun er en utpreget lagperson og styret er glad for at hun er motivert for ny periode.

- Sunniva Brate

  Om Sunniva Brate:
  Sunniva Brate er 30 år og samboer med sin Lars.
  Hun har bodd i borettslaget i 5 år og trives godt.
  Pr tid jobber Sunniva i barnehage, men drømmejobben er innen bibliotek. Hun har mastergrad i litteraturvitenskap, men også stor interesse og talent innen arkivering og digitale systemer.

  Sunnivas har på fritiden interesse og glede for planter og økologi.
  Styret jobber mot å bli mer digitalisert, og trenger nye og effektive systemer som letter og organiserer arbeidsoppgaver.

  Vervet som blir ledig når Ida Møller-Larsen trer ut av styret, krever meget gode katalogiseringsforståelse, digital forståelse og selvstendighet.

  Styret sitt ønske om utvikling av digitale systemer for utleie, er oppgaver som allerede er tillagt dette vervet.

  Sunniva har høy og kunnskapsrik kapasitet, og representerer de unge beboerne. Styret anser Sunniva som en naturlig og særskilt god kandidat til dette vervet.

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

- Ida Møller Larsen
- Kathrine Krüger Østbøll
- Roisin Maria Long
- Zygmunt Jerzy Tunia

Styrets årsrapport

Styremøter

I styreåret 2024/2025, har styret avholdt jevnlige styremøter, totalt 11 stk. Møtene har blitt avholdt både fysisk og digitalt. I tillegg har styremedlemmene håndtert løpende saker under deres ansvarsområder, samt skriftlig korrespondanse om den løpende forvaltningen av laget.

Styret jobber aktivt for å holde kostnader nede.

Generalforsamling

Generalforsamlingen ble gjennomført fysisk på Olympiatoppen den 18.04. 2024.

Felleskostnader

I budsjettprosessen har styret i samarbeid med Obos tatt hensyn til felleskostnadene, samt øvrige prisendringer knyttet til strømpris, kommunale avgifter, og vedlikeholdsaktiviteter i borettslaget.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Norsk Brannvern

Norsk Brannvern har gjennomført befaring av røykvarslere og brannslukningsapparater, etter ønske og anbefaling fra Norsk Brannvern vil vi informasjon om når befaring foregår bli hengt på dørene og ikke tavlene. Hvis beboer ikke er hjemme, kommer de tilbake én gang til. Det vil ikke være mulig utover disse to gangene å få utført kontroll. Så hvis man ønsker dette gjennomført er det viktig at man gir Norsk brannvern tilgang til leiligheten når de er på befaring. Dette er også noe borettslaget betaler for.

Styret har innhentet tilbud på oppgradering av brannvarslingsanlegget. Styret vil på sikt ta stilling til oppgradering av brannvern.

Dugnad

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

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

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.

Plenklipping

Plenklipping har blitt utført av ISS (vaktmester).

Styret vil følge opp tjenesten.

HMS

Det er blitt gjennomført HMS runde og det ble oppdaget mangler i forbindelse med blokk 3. Arbeid med vedlikehold er igangsatt og det vil fremkomme mer informasjon om videre arbeid på generalforsamling.

Styret ønsker å få el-sykler ut av boligblokker og flyttes til et mer brannsikkert område. Som et ledd i å øke brannsikkerhet/HMS i borettslaget.

Utleie

Styre minner om at utleie er søknadspliktig og skal godkjennes av styret.

Leietakere skal godkjennes av styret

Alle beboere skal oppdatere seg på borrettslagets regler for utleie av leilighet.

https://vibbo.no/langmyra/tema/utleie

Dyrehold

Dyrehold er søknadspliktig. Godkjenning av dyrehold kun kan gis på særskilt grunnlag samt skal varsles i oppgangen før det godkjennes. Styret har behandlet flere saker om dyrehold i inneværende styreår.

https://vibbo.no/langmyra/tema/bandtvang-og-dyrehold-i-borettslaget

Sosial møteplass

På Generalforsamling i 2024 ble det foreslått at det skulle opprettes en sosial møteplass.

Dette har styret gjennomført.

https://vibbo.no/langmyra/grupper/sosial-moteplass-zdcwmmq1

Nettside

Borettslaget benytter seg av Vibbo, som plattform for kommunikasjon.

Alle beboere er pliktig til å sette seg inn i informasjon som kommuniseres her. Mye av det man ofte lurer på som ny i borettslaget ligger her.

https://vibbo.no/langmyra/tema/ny-i-borettslaget

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er bedre enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter **(note 3).**

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som er et positivt resultat på **kr 1 231 461** og foreslås overført til egenkapital.

Disponible midler
Selskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Disponible midler pr. 31.12 var på solide kr **3 144 062.**

Budsjett 2025

Det er budsjettert med ordinære vedlikehold- og driftskostnader.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på å uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 161 641**	**4 273 083**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 231 461	97 520
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 249 038	-1 208 963
Innsk. øremerk. bankkto		-1	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-17 578**	**-1 111 443**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 144 062**	**3 161 641**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 374 191	3 621 450
Kortsiktig gjeld		-230 129	-459 810
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 144 062**	**3 161 641**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 566 652	5 773 960	6 629 000	6 629 000
Garasjer	10	186 744	197 820	204 120	204 000
Andre anlegg (bruk av forkjøpsrett)		75 940	93 225	0	0
Andre inntekter	3	42 223	2 500	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 871 559**	**6 067 505**	**6 908 120**	**6 908 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-12 250	-12 250	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-285 080	-271 108	-295 000	-310 000
Konsulenthonorar	7	-139 231	-39 821	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 029 876	-1 502 414	-1 315 000	-1 323 000
Forsikringer		-556 312	-522 294	-575 000	-690 000
Kommunale avgifter	9	-854 069	-728 828	-851 000	-971 000
Garasjer	10	-3 469	-2 872	-20 000	-20 000
Energi/fyring	12	-1 004 720	-1 343 930	-1 250 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-476 786	-460 498	-485 000	-504 000
Andre driftskostnader	13	-705 229	-519 166	-569 000	-587 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 352 272**	**-5 688 431**	**-5 699 250**	**-6 095 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 519 287**	**379 074**	**1 208 870**	**813 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	139 746	141 351	80 000	80 000
Finanskostnader	15	-427 572	-422 904	-400 000	-350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-287 826**	**-281 553**	**-320 000**	**-270 000**
ÅRSRESULTAT		**1 231 461**	**97 520**	**888 870**	**543 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 231 461	97 520		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
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	18	24	23
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 333 689**	**6 333 688**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 770	35
Driftskonto OBOS-banken		1 283 058	535 747
Sparekonto OBOS-banken		2 078 363	3 085 668
SUM OMLØPSMIDLER		**3 374 191**	**3 621 450**
SUM EIENDELER		**9 707 881**	**9 955 139**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 166 * 100		16 600	16 600
Opptjent egenkapital		1 766 005	534 544
SUM EGENKAPITAL		**1 782 605**	**551 144**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	6 311 447	7 560 485
Borettsinnskudd	20	1 383 700	1 383 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 695 147**	**8 944 185**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		228 026	319 251
Påløpte renter		2 103	39 931
Påløpte avdrag		0	100 628
SUM KORTSIKTIG GJELD		**230 129**	**459 810**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 707 881**	**9 955 139**
Pantstillelse	21	21 190 400	21 190 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Langmyra Borettslag

Åshild Bremer /s/ Cecilie Buchholdt /s/ Håvard Frøyd /s/

Ida Møller Larsen /s/ Nanna Cecilie Lone /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	5 287 140
Brensel	1 125 132
Leie	215 856
Garasje	16 258
Ekstra kjellerbod	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 646 186**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Felleskostnader	-49 680
Garasje	-16 258
Ballkongskjerm	-13 596
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 566 652**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER	
Automatpenger	3 450
Skadeoppgjør	38 773
SUM ANDRE INNTEKTER	**42 223**

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 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 375, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-64 938
OPAK AS	-61 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 981
Andre konsulenthonorarer	0
SUM KONSULENTHONORAR	**-139 231**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-199 419
Drift/vedlikehold VVS	-212 940
Drift/vedlikehold elektro	-25 094
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 178
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-385 451
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 226
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-8 356
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 000
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-212
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 029 876**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-609 929
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-243 868
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-854 069**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Leieinntekter	186 744
SUM INNTEKTER GARASJER	**186 744**
KOSTNADER GARASJER	
Elektrisk energi	-3 469
SUM KOSTNADER GARASJER	**-3 469**
SUM GARASJER	**183 275**

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	75 940
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	**75 940**
SUM ANDRE ANLEGG	**75 940**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-457 055
Andre fyringskostnader	-547 666
SUM ENERGI / FYRING	**-1 004 720**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 450
Container	-73 525
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 858
Vaktmestertjenester	-132 092
Renhold ved firmaer	-184 187
Snørydding	-70 457
Gressklipping	-50 630
Andre fremmede tjenester	-18 323
Trykksaker	-3 393
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 375
Andre kontorkostnader	-132 843
Telefon, annet	-5 852
Porto	-1 275
Bank- og kortgebyr	-2 970
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-705 229**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 479
Renter av sparekonto i OBOS-banken	78 363
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 904
SUM FINANSINNTEKTER	**139 746**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-150 014
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-144 369
Renter og gebyr på lånOBOS-banken	-132 800
Renter på leverandørgjeld	-389
SUM FINANSKOSTNADER	**-427 572**

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

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

NOTE: 18
ØREMERKEDE BANKINNSKUDD
Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2017	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	-557 921	
Nedbetalt i år	226 049	
		-2 331 872
OBOS BOLIGKREDITT AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2012	-11 854 995	
Nedbetalt tidligere	9 081 537	
Nedbetalt i år	896 535	
		-1 876 923
OBOS BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-3 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 070 894	
Nedbetalt i år	126 454	
		-2 102 652
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 311 447**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 383 700
Pantelån	6 311 447
TOTALT	**7 695 147**

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

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

Resultatanalyse 2024
Langmyra Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	6 566 652	6 629 000	62 348	1 %
Garasjer	186 744	204 120	17 376	9 %
Andre anlegg	75 940	0	-75 940	100 %
Andre inntekter	42 223	75 000	32 777	44 %
Sum driftsinntekter	**6 871 559**	**6 908 120**	**36 561**	**1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-35 250	-35 250	0	0 %
Styrehonorar	-250 000	-250 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-12 250	-14 000	-1 750	13 %
Forretningsførerhonorar	-285 080	-295 000	-9 920	3 %
Konsulenthonorar	-139 231	-40 000	99 231	-248 %
Drift og vedlikehold	-1 029 876	-1 315 000	-285 124	22 %
Forsikringer	-556 312	-575 000	-18 688	3 %
Kommunale avgifter	-854 069	-851 000	3 069	0 %
Garasjer	-3 469	-20 000	-16 531	83 %
Energi/fyring	-1 004 720	-1 250 000	-245 280	20 %
TV-anlegg/bredbånd	-476 786	-485 000	-8 214	2 %
Andre driftskostnader	-705 229	-569 000	136 229	-24 %
Sum driftskostnader	**-5 352 272**	**-5 699 250**	**-346 978**	**6 %**
Driftsresultat	**1 519 287**	**1 208 870**	**-310 417**	**-26 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	139 746	80 000	-59 746	-75 %
Finanskostnader	-427 572	-400 000	27 572	-7 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-287 826**	**-320 000**	**-32 174**	**10 %**
Årsresultat	**1 231 461**	**888 870**	**-342 591**	**-39 %**

Til generalforsamlingen i Langmyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 regnskapsførerselskap

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, 11.mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Langmyra Borettslag

---

Møtedato: 29.04.2025
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 styreleder.

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, mot en stemme.

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 og Oda Aunan 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 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat i 2024 foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 350 000**.
Dette beløpet ble enstemmig vedtatt på fjorårets generalforsamling.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. **Ordensregler for dyrking i hagekasser i Langmyra Borettslag**
Forslag fremmet av: Tove Terjesen
Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dette forslaget ble sendt inn til Generalforsamlingen 20.01.2023. Det ble ikke vedtatt, men styret skulle utarbeide egne ordensregler for hagegruppa.
Det er ikke blitt gjort.

Forslag til vedtak
1. Beboere som ønsker å dyrke i en hagekasse, får anvist plass av styret i uteområdet. Beboeren forplikter seg til å følge opp planter og vekster med luking og vanning gjennom hele vekstsesongen. Når høsten kommer må nett, pinner og annet utstyr fjernes fra kassene og lagres til våren.

2. Når beboeren ønsker å avslutte dyrkingen, kan kassen overlates til en annen beboer for fortsatt drift eller fjernes. Dette må meldes til styret.

3. Alle forsømte og overgrodde plantekasser fjernes umiddelbart eller på vår og høstdugnaden.

Styrets innstilling
Styret ønsker å avvikle plantekasser, da dette ikke er noe styret kan følge opp.

Styrets forslag til vedtak:
Styret støtter ikke innsendt forslag og anbefaler at alle plantekassene avvikles.

Vedtak: Innsendt forslag ble vedtatt med nødvendig flertall

---

8. og 9. Valg av tillitsvalgte

A Som **2** styremedlemmer for 2 år, ble foreslått:

- Elsa Karin Langhaug
  (Se innkallingen, kandidaten er fremmet av andelseieren: Tove Terjesen)
- Nanna Cecilie Lone
- Sunniva Brate

Det ble foretatt skriftlig votering.

Vedtak: Elsa Karin Langhaug og Nanna Cecilie Lone, **ble valgt med flest stemmer.**

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

- Anne W. Eiken
- Sunniva Brate
- Roisin Maria Long
- Zygmunt Jerzy Tunia

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.35. Protokollen signeres av;

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Tove Terjesen /s/
Oda Aunan /s/
Protokollvitner

Etter valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**	**Valgt for**
Leder:	Åshild Bremer	Minister Ditleffs Vei 5 A	2024-2026
Styremedlem:	Elsa Karin Langhaug	Minister Ditleffs Vei 3 A	2025-2027
Styremedlem:	Nanna Cecilie Lone	Minister Ditleffs Vei 5 A	2025-2027
Styremedlem:	Cecilie Buchholdt	Minister Ditleffs Vei 7 B	2024-2026
Styremedlem:	Håvard Frøyd	Minister Ditleffs Vei 11 C	2024-2026

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

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

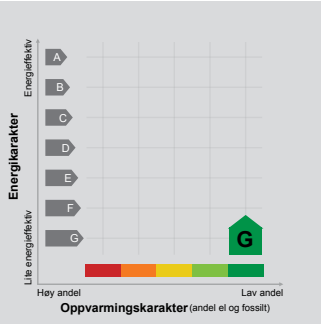
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Minister Ditleffs vei 3B
Postnummer	0862
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	290
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81537755
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-166563
Dato	10.09.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 3m * 417360

IS/NU.

KOPI

Oslo, den 31-3-1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: blokk 3-4
Gnr. 50, bnr. 290, Minister Ditleffs vei 3-5.
Arbeidets art: Nybygg.
Bygningens art: Boligblokk.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, for enslige komm.funksjonærer, Hammersborg torg 1.
Byggemelder: Arkitekt S. Nerve Ludvigsen, Charlotte Andersens vei 23, Oslo-3.
Ansvarshavende: Byggmester Arnt Andreassen, Drammensveien 20 A, Oslo-1.

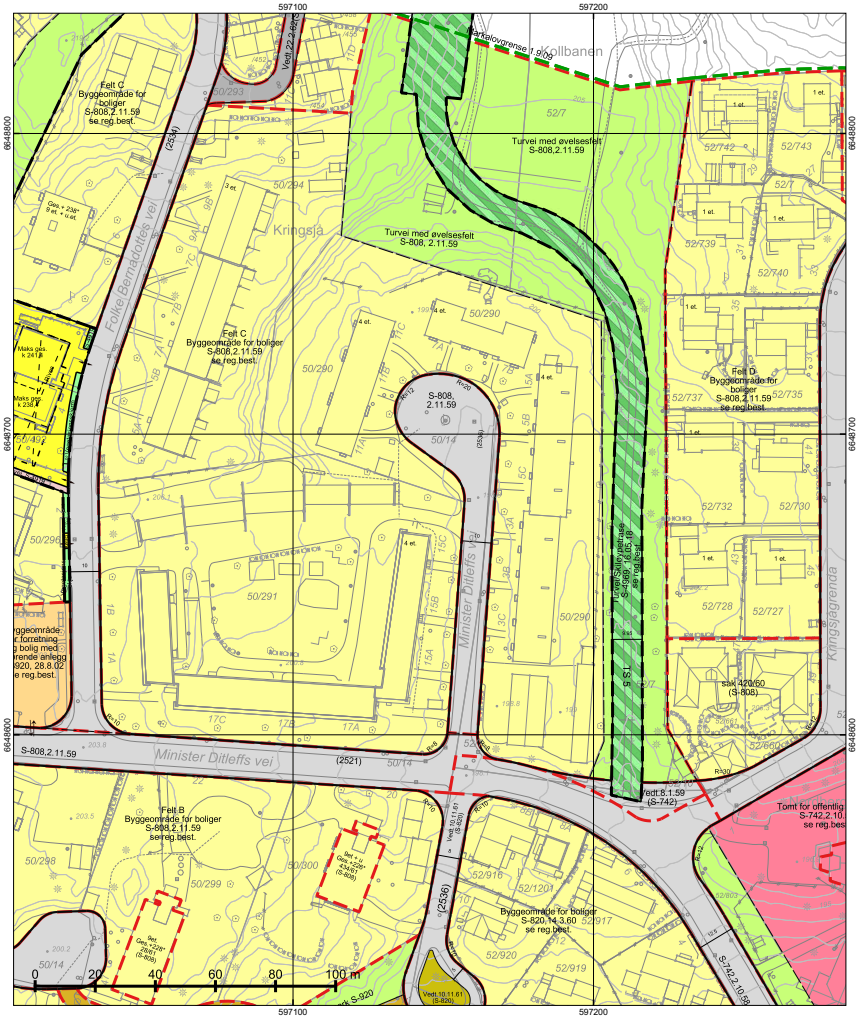
Journalnr.: 60/3707.
Avsluttende synsforretning: 27-2-1967.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

[redacted]
Distriktsingeniör
Iver Stensrud

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146520/ 86516620
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP
Adresse: MINISTER DITLEFFS VEI 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/290

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0265/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Minister Ditleffs vei 3B 0862 OSLO

Betegnelse: Gnr 50, bnr 290 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no