



EIENDOMSMEGLING

MINISTER DITLEFFS VEI 3 C



INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	8
Eiendommen	21
Tekniske dokumenter	38

VELKOMMEN TIL

Minister Ditleffs vei 3 C

ASK Eiendomsmegling ved Marcus Ullebø har gleden av å presenter Minister Ditleffs vei 3C! En lys og innbydende topp- og hjørneleilighet med en sentral beliggenhet på Kringsjå. Leiligheten ligger høyt og fritt til uten innsyn og har en solrik balkong med flott utsikt. God takhøyde og lyse overflater gjør at leiligheten fremstår som luftig og moderne.

- Bod i kjeller
- Marka like ved
- Praktisk sovealkove
- Rolig og stille nabolag
- Balkong med sol og flott utsikt
- Hvitevarer medfølger hanselen
- Kort vei til alt en måtte trenge i hverdagen
- Varmtvann og oppvarming i stue inkludert i felleskostnadene

Velkommen på visning!



Marcus Ullebø

Jurist | Eiendomsmegler MNEF | Partner

484 35 484

marcus@askeiendomsmegling.no







NØKKELINFO

Minister Ditleffs vei 3 C

Prisantydning	3 690 000
Fellesgjeld	31 751
Omkostninger	11 090
Totalpris	3 722 296
Fellesutgifter	2 934 / mnd
Bruksareal	36 m ²
BRA-i	33 m ²
BRA-e	3 m ²
Bad	1
Eierform	Andel
Byggeår	1960
Tomt	10 141 m ² eiet tomt



























EIENDOMMEN

Lys og pen topp- og hjørneleilighet med balkong, gode solforhold og nærhet til marka | Nærme t-bane og buss | Lave kost.

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 36,0 m²

- BRA-i: 33,0 m²

- BRA-e: 3,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 2,0 m²

Innholdsbeskrivelse

Entré, Stue/sovealkove, kjøkken, bad og balkong.

Standard

Velkommen til Minister Ditleffs vei 3C!

Leiligheten ligger meget bra til i enden av byggets øverste etasje. Her blir man møtt av en romslig entré med god lagringsplass til klær og sko. Videre blir man ledet inn stuen som har malte slette vegger, samt et pent laminatgulv. Store vinduer gir rommet masse naturlig lys. Her er det også garderobeplass og etablert en sovealkove i enden av rommet. Under vindu er det radiator for oppvarming. Kjøkkenet holder jevnt over god standard og har godt med oppbevaringsplass. Hvitevarer medfølger handelen, så her kan man flytte rett inn. Fra stuen er det tilkomst til en praktisk balkong med plass til en mindre sittegruppe. Her har man gode solforhold midtsommers og man får i tillegg en flott utsikt over nærområdene. Den høye plasseringen i bygget gir ekstra lys til leiligheten, samt meget redusert innsyn. Fra gangen har man tilkomst til badet. Badet er helfliset og er utstyrt med dusjvegger, baderomsmøbel

og toalett. Her er det opplegg for egen vaskemaskin.

Velkommen på visning!

Byggemåte

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB. Boligen har balkong på ca 2,5m² med utgang fra stue, via balkongdør. Betongdekke og rekkverk i betong og stål/metal.

Tilstandsrapport

Takstmann: Tony Moe

Takstfirma: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Dato for takst: 27.05.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges

beskrivelse av boligen:

UTVENDIG

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB. Boligen har balkong på ca 2,5m² med utgang fra stue, via balkongdør. Betongdekke og rekkverk i betong og stål/metal.

INNENDIG

Gå til side Leiligheten ligger i 4. etasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig er boligen malt vegger og tak i 2023. Innvendige overflater er: Gulv: -Laminatgulv i oppholdsrom -Fliser på bad og i entre Vegger: -Malte slette flater -Fliser på bad Himling: -Sparklet/malte tak Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm. Oppvarming av boligen: Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet. Elektriske varmekabler i gulv på bad.

VÅTROM

Bad Badet har flislagte, og malte vegger. Malt innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Badet har sanitærutstyr: -Gulvstående toalett -Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass -Servant, skap, speil og belysning -Opplegg for vaskemaskin Badet er senere oppgradert med: -Ny WC (2019) -Nytt dørblad i original karm (2025) Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i veggen, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast. Kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side Innvendige synlige vannledninger er av

kobber. Hovedstoppekran er plassert i på kobberør ved siden av WC. Det er synlige avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet. Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten. Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget. Eldre radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom. Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet. Leilighetens elektriske anlegg er med delvis skjult og delvis åpent anlegg. Eldre sikringskap med eldre skrusikringer og hovedsikring/lastbryter på 25Amp Sikringskap er montert i trappeløp. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger. Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen. Det er et brannslukningsapparat i boligen.

Boligen har fått følgende TG3:
Ingen.

Boligen har fått følgende TG2:
Vinduer:

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen. Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke. Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år. Vurdering av avvik: •

Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet. Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt. TG2 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad. Årstall: 1992 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer 2:

Vinduer - 2 Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen. Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke. Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet, da vinduene og dør ikke var rengjort. Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering. Konsekvens/tiltak • Vinduer må justeres. •

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduet bør justeres slik at det ikke klyper i karmen. Det må påregnes renovering av vinduer i bygget. Eldre trevinduer med begrenset gjenværende levetid. TG2 settes for å belyse registrerte avvik. For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avviket utbedres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad. Årstall: 1988. Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører:

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB. Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke. Normal levetid for tredører er 20-40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Døra fungerer fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt. TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet, og registrerte avvik. For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass. Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra. Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage. Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet. Overflater er skjønnsmessig vurdert

utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke. Normal levetid for tredører er 20-40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Vurdering av avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. • Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet. Det er registrert noe slitasje på døra grunnet alder. Dørbladet skrapet mot karm og er noe treg å åpne og lukke. Døra lekker litt i lista mellom dørblad og karm om man ikke lukker døra skikkelig. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere balkongdører med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering. Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: Døra bør justeres slik at den ikke klyper i karmen. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdøren er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid må påregnes ved et eierskifte. TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet, og registrerte avvik. For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad. Årstall: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger Boligen har balkong på ca 2,5m² med utgang fra stue, via balkongdør. Betongdekke og rekkverk i betong og stål/metal. Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 10,9 m Rekkverkshøyde er målt til 0,87 m. TEK 17 og TEK10: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkong. Rekkverket er

for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er høyde min 1.2m, og åpninger i rekkverk max 10cm.

Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales å endre til dagens forskriftskrav, eventuelt etablere ekstra sikring på grunn av fare for fall. TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avvik utbedres. Årstall: 1960 Kilde: Eier. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innvendige dører

Innvendig slette hvitmaltet lettdører i trekarm. Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke. Normal levetid for tredører er 30-50 år. Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det mangler dørblad i karmene mellom stue og entre, samt mellom kjøkken og stue. Konsekvens/tiltak • Tiltak: TG2 settes for å belyse registrerte avvik. For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Overflater vegger og himling Bad

Badet har flislagte, og malte vegger. Malt innvendig tak. Vurdering av avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørring over tid. Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekke-dannelser eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning. På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser

eller synlige skader. Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger. anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn. Konsekvens/tiltak • Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. • Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år. For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres. TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater bad:

Overflater Gulv Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer. Det er målt fall på 26mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 60 cm og ca 10 mm fall til sluk i dusjsone. Preaksepterte ytelser TEK 17 For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen. Vurdering av avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørring over

tid. Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkdannelse eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning. På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader. Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger. anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn. Det er noe fall rundt sluk og i dusjsonen, men resterende gulv er mindre enn preakseptert løsning iht DIBK Det skal være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall og preakseptert løsning iht DIBK vil være 1:50 (16mm) minst 0,8 m ut fra sluket, og høydeforskjell fra slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel mer enn 25mm. For å unngå at vann kan komme over til tilstøtende rom. Det var ikke samme krav på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak • Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. • Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Badet fungerer fint idag, men TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik. Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser. Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres fordi fallforhold og høydeforskjell på gulv ikke er iht til preakseptert løsning. Det anbefales å rense sluk ofte. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Hovedsluk av plast med tilhørende vannlås under vasken, og et hjelpesluk i dusjen. Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist. Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist. Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en

risikokonstruksjon. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak • Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. • Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser. Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres. Installering av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risiko, frem til badet er renovert. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko. For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr: -Gulvstående toalett - Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass -Servant, skap, speil og belysning -Opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr, og det er registrert noe merker/riper på overflater. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet. TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr.

Ventilasjon

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i veggen, og tilluft via spalte i nedkanten på døra. Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes

varierende luftsirkulasjon i leiligheten. Vurdering av avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon. Avtrekk fra badet fungerer dårlig ved test med papir. Konsekvens/tiltak • Andre tiltak: Årstall: 1960 Kilde: Eier. Dårlig ventilerings av bad kan medføre fare for fuktskader og avtrekk bør kontrolleres og eventuelt ettermonteres elektrisk vifte for å øke luftmengden. Minimum avtrekk ved forsert skal være 108 m³/h og 54 m³/h ved grunnventilering etter dagens krav i våtrom. Estimert kostnad for elektrisk fuktstyrt vifte er ca Kr. 10.000,- - 15.000,- Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak bør derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt gjennomføres. Ventilasjon med naturlig avtrekk (oppdriftsventilasjon). Boligen fungerer fint med dette avviket og det er ikke krav til oppgraderinger av anlegget. Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis Tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklimate og energieffektivitet, samt at våtrommet brukes på en annen måte nå enn på byggetidspunktet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Overflater og innredning Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri. Fliser mellom benkeplate og overskap. Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast. Normal levetid for kjøkken er 30-40 år. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid er passer for kjøkkenet. Konsekvens/tiltak • Tiltak: Kjøkkenet fungerer fint som det er idag, men et eldre kjøkken som dette må en forvente at det er noe slitasje, og det må påregnes renovering på sikt. TG2 er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid og observasjoner. For å få tilstandsgrad 1, så må avvik utbedres. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Usikkert hva som er skjult i sjakter osv. Eier opplyser om at det er rehabilitert i regi av sameiet i 1997. Hovedstoppekran er plassert i på kobberør ved siden av WC. Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Normal levetid for kobberrør er 25-50 år. Normal levetid for PEXrør er 50-100 år. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. • I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Vannrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av vannrørene. TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko. For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast. Usikkert hva som er skjult i sjakter osv. Eier opplyser om at det er rehabilitert i regi av sameiet i 1997. Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg. Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år. Normal levetid for PVC

plastrør er 25-50 år. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. • I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Avløpsrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av avløpsrørene. TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko. For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad. Årstall: 1997. Kilde: Eier.

Vannbåren varme

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget. Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom. Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Konsekvens/tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. • Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling. TG2 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Leilighetens elektriske anlegg er med delvis skjult og delvis åpent anlegg. Eldre sikringsskap med eldre skrusikringer og hovedsikring/lastbryter på 25Amp Sikringsskap er montert i trappeløp. Det fremgår av kursfortegnelse fra sikringer er montert av Jørgen Fjellstad Innstallasjon AS Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017. Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseom.

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot badet i dusjonen er oppført mot yttervegger og i betong, som ikke gir mulighet for hulltaking. Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er derfor gjort fuktsøk på gulvet inne på badet med Portimeter MMS3, og jeg måler litt forhøyde verdier i våtsonen. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser på gulvet vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett fordi det dusjes rett på flisene. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, man kan ikke si sikkert om denne fukten er

oppe på eller bak membransjiktet. Et utslag på en fuktsøker med denne metoden på denne siden av tettesjiktet er derfor bare veiledende, og det er ingen tegn på at membranen ikke er tett i dette tilfellet. Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder. Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon. Årstall: 2025 Kilde: Kontaktperson

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år. 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 eltilsynsrapport uten avvik)? Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1960 Det elektriske anlegget er senere oppgradert, men det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring på hovedanlegget. TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget. Spørsmål til eier 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Nei TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget. 5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei 6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei 7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg. Nei.

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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank Nei Generelt om anlegget 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei 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 Inntak og sikringsskap 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? Nei Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Generell kommentar. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Borettslaget har iverksatt arbeid i kjeller som avsluttes vår/sommer 2025

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Borettslaget har utbedret feil i kjeller og arbeid

avsluttes sommer 2025

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Grønn F er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tomten

10141,00 m² eiet tomt.

Parkering

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Sentralt og naturnært på Nordberg/Kringsjø
Velkommen til et attraktivt boligområde på Nordberg/Kringsjø – her kombineres nærhet til naturen med praktisk beliggenhet og et godt servicetilbud. Rett utenfor døren finner du noen av Oslos vakreste turområder, med Sognsvann som et naturlig samlingspunkt for både mosjon og fritid. Rundt vannet er det en tilrettelagt tursti som passer for alle, og området er bilfritt og ideelt for både gå- og løpeturer. Når vinteren melder sin ankomst, byr Sognsvann på muligheter for skøyter, isfiske og langrenn.

Lysløypenettverket strekker seg helt til Ullevålseter og videre innover i Marka – perfekt for deg som elsker å være ute i frisk luft hele året.

Området har også et bredt tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter. Her finner du blant annet fotballbane, idrettshall, svømmebasseng, skøytebane, treningssenter og tennisbaner – alt innen komfortabel rekkevidde.

Beliggenheten gir deg kort vei til dagligdagse ærender og alt du måtte trenge i hverdagen. Meny på Kringsjø ligger bare et steinkast unna, og både Kiwi og Joker med søndagsåpne åpningstider finnes i nærområdet. Ønsker du et større utvalg, ligger både Tåsen Nærsenter og Ullevål Stadion i nærheten, med butikker som dekker alt fra mat og klær til apotek, vinmonopol, bank og helsetjenester. Storo Storsenter, med over 130 butikker og spisesteder, er også lett tilgjengelig.

For deg som er avhengig av kollektivtransport, er området svært godt knyttet til resten av byen. Kringsjø T-banestasjon ligger bare noen minutters gange unna, og tar deg til Majorstuen på omtrent 12 minutter. I tillegg stopper 25-bussen i nærheten, og det finnes

nattbussruter for deg som skal sent hjem.

Norges idrettshøgskole og Toppidrettssenteret ligger bare noen få minutter unna til fots, mens både BI, Universitetet i Oslo på Blindern, Forskningsparken, Rikshospitalet og Ullevål Stadion er lett tilgjengelige fra leiligheten.

Dette er et område hvor du får både nærhet til natur og byliv – et ideelt sted for deg som ønsker det beste av to verdener.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Borettslaget

Langmyra Borettslag, Org.nr: 918 073 043

Forretningsfører: OBOS (eierskifte ved tilknyttede brl)

Planlagte påkostninger: Ingen

Foretatte oppgraderinger de senere år: Pågående arbeid med boder og masse runder bygget.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Vedtekter og ordensregler

Vedtekter og ordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 83045535

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 2 934,- pr. mnd. og inkluderer:
Kommunale avgifter, oppvarming radiator (a-konto),
trappevask, driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell
renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som
iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i
felleskostnadene.

Andre løpende kostnader

Strøm, innboforsikring etc.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 5 769 368,- pr.
22.05.2025.

Andel fellesgjeld er kr. 31 751,- pr. 22.05.2025.

Andel fellesformue er kr. ,- iht. fjorårets
likningsoppgave.

Fellesgjelden har følgende betingelser

Bank: OBOS

Type lån: annuitetslån

Rentesats: 5,95%

Restgjeld: 2234024,-

Andel av saldo: 12308,-

Restløpetid: 7 år 5 mnd

Bank: OBOS

Type lån: annuitetslån

Rentesats: 5,95%

Restgjeld: 1487428,-

Andel av saldo: 8194,-

Restløpetid: 1 år 7 mnd

Bank: OBOS

Type lån: annuitetslån

Rentesats: 5,95%

Restgjeld: 2047916,-

Andel av saldo: 11249,-

Restløpetid: 10 år 11 mnd.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Dette
kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til
å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på
overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget
som ny andelseier(e). For det tilfelle at godkjennelse
ikke foreligger på overtakelsestidspunktet kan ikke
eiendommen tas i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2).
Det foreligger intern forkjøpsrett i borettslaget.
Kontakt megler for mer info.

Dyrehold

Styreleder opplyser om at dyrehold må søkes om, og at
det må avklares med naboer i samme oppgang. Det er
dyr i borettslaget i dag.

Formuesverdi

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret
2024:

Som primærbolig kr. 985 784,00,- som forutsetter at
boligen brukes som fast bopæl.

Som sekundærbolig kr. 3 943 137,00,- ved annen bruk av
eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det
henvises til Skatteetatens websider for mer
informasjon.

Formuesverdien er beregnet ut ifra skatteetatens
kalkulator på nett.

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper
betale:

HELP Boligkjøperforsikring kr 7 200,00,-

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,00,-

Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk kr 545,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk kr 545,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 732 841,-. Av dette utgjør kr 31 751,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. HELP Boligkjøperforsikring er valgfritt, og kommer eventuelt i tillegg 7.200,-

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest utstedt av Oslo Kommune datert 31.03.1967 for "Nybygg".

Det foreligger ferdigattest utstedt av Oslo Kommune datert 23.01.2020 for "Rehabilitering av bad - Endring/reperasjon av bygningstekniske installasjoner".

Kontroll av byggetegninger

Det finnes ikke byggetegninger i kommunens arkiver. Megleren har derfor ikke kunnet kontrollere om dagens bruk av boligen er søkt om og godkjent hos kommunen. Dette innebærer at dagens bruk av boligen kan være ulovlig. Dersom bruken av boligen er ulovlig, kan kommunen gi pålegg om at boligen skal settes tilbake til lovlig stand. Kjøperen overtar risikoen for eventuell ulovlig bruk av boligen og eventuelle kostnader forbundet med å rette opp i dette. Megler har fått tilsendt kopi av tegninger for byggets 1. etg. Disse

samsvarer med hvordan leiligheten i 4. etg fremstår i dag. Selv om dette gir en indikator på at det ikke er foretatt endringer kan ikke dette garanteres.

Regulering

Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser S-808 mm. kan fås av megler.

Det foreligger godkjente tiltak innenfor 100 meter fra boligen. Konferer megler for mer informasjon.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet offentlig vei, vann, og avløp via private stikkledninger.

Rettigheter og heftelser

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. borettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i

andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

Radon

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen

Minister Ditleffs vei 3 C

Andelsnr. 166 i Langmyra Borettslag, org. nr. 918073043 i Oslo

Type bolig: Leilighet

Selger

Håvard Sveberg

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Styreleder opplyser om et pågående arbeid med masser under bygningens grunnmur. Dette gjør at bodarealer i kjeller midlertidig er avsperrret. Styreleder har ikke en eksakt dato for når arbeidene er ferdige og boder kan tas i bruk igjen. Videre opplyser hun om at kostnader knyttet til arbeidet skal dekkes av borettslagets vedlikeholdsbudsjett, og at det derfor ikke er planlagt økning av fellesgjeld eller felleskostnader. Megler gjør likevel oppmerksom på at uforutsette hendelser kan skje, som kan påvirke borettslagets økonomi.

Hvitevarer medfølger handelen.

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 13-25-0008

Marcus Ullebø

+47 48 43 54 84

marcus@askeiendomsmegling.no

ASK Segment

ASK Eiendomsmegling Segment AS

NO 933 918 106 MVA

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4100 / 5000 / 5500,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring og kr 1000,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring Pluss.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens

salgssum, men oppad begrenset til 14.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtagelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente

gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper

i samsvar med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for

seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet. Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og

tilsiktete art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,000 % av salgssummen inkl. mva

Markedspakke : 23 900,00

Tilrettelegging: 9 990,00

Visningshonorar: 4 990,00

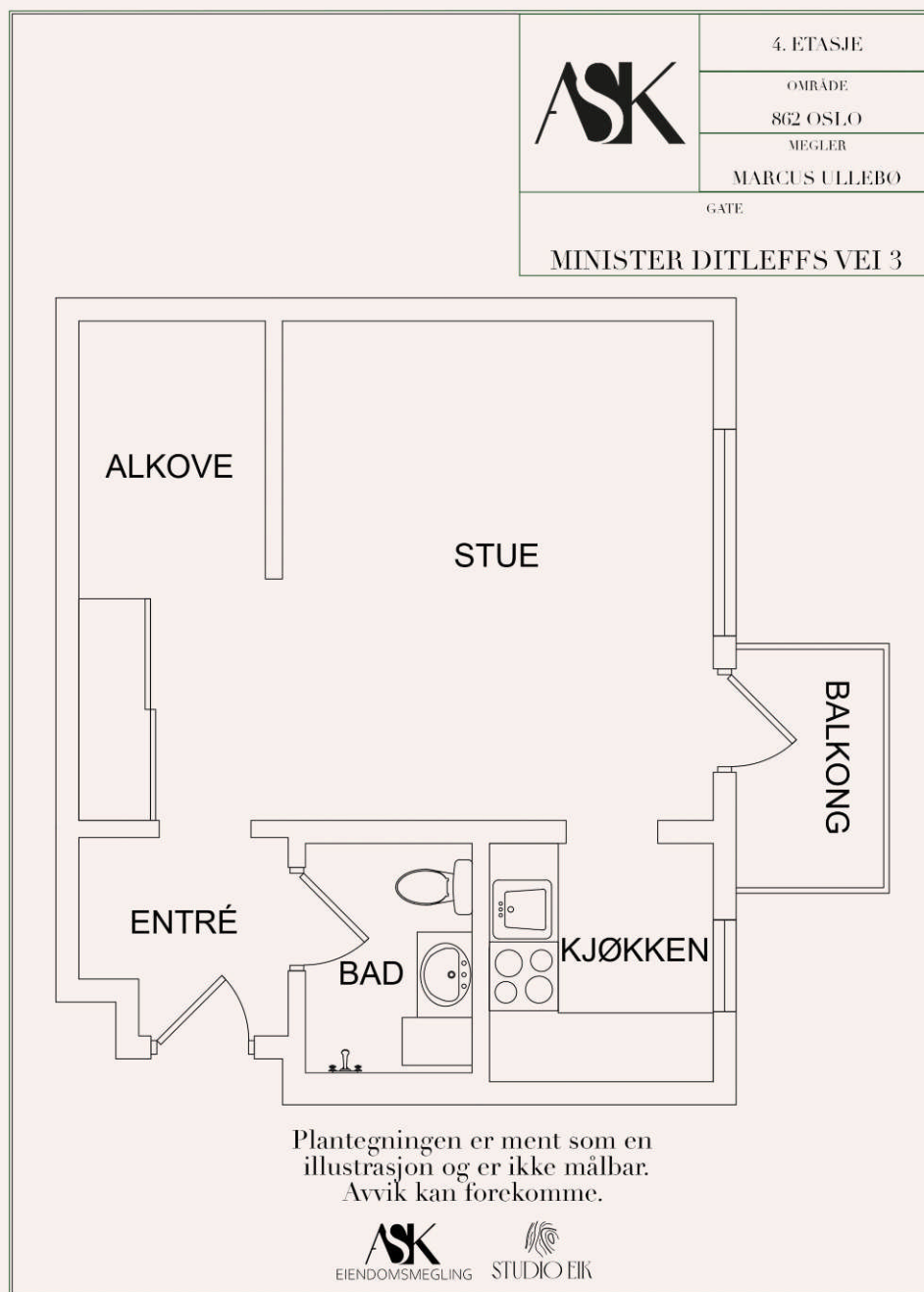
Oppgjørshonorar: 7 950,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.06.2025

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.



TEKNISKE DOKUMENTER

Minister Ditleffs vei 3 C

Nabolagsprofil

Minister Ditleffs vei 3C - Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Kongleveien	5 min
Linje 19N, 25	0.4 km
Holstein	5 min
Linje 5	0.4 km
Gaustadalléen	5 min
Linje 17, 18	2.8 km
Gaustad/Rikshospitalet	6 min
T-bane, buss, trikk	2.7 km
Nydalen/Tamburveien	7 min
T-bane, buss	3 km

Skoler

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

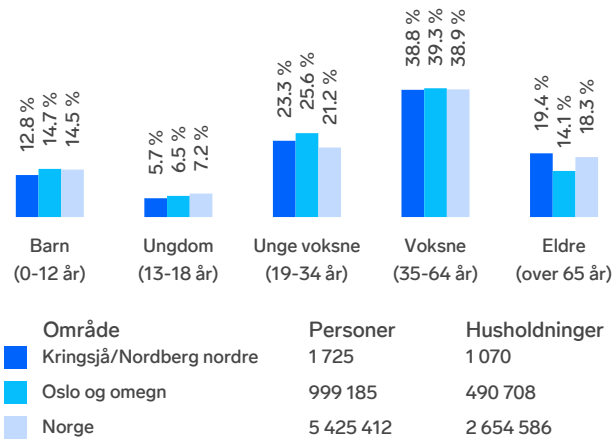
Veldig bra 91/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nordberg menighetsbarnehage (1-5 år)	2 min
30 barn	0.2 km
Montessoribhg. Solsikken Sognestuen (0-...	3 min
36 barn	0.2 km
Nordberg barnehage (1-5 år)	6 min
122 barn	0.5 km

Dagligvare

Meny Kringsjå	3 min
Joker Nordberg	6 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.5 km

Primære transportmidler

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



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Sport

- 

Kollbanen
Ballspill

4 min 
0.4 km
- 

Kringsjå skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

9 min 
0.7 km
- 

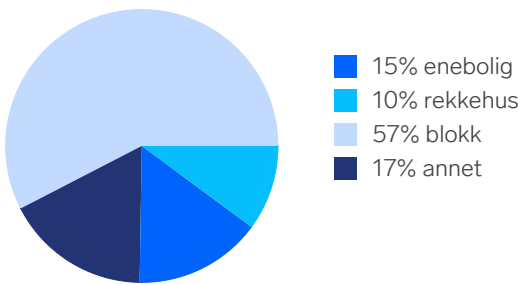
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr.

20 min 
- 

Avancia Xpress Kjelsås

5 min 

Boligmasse



«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

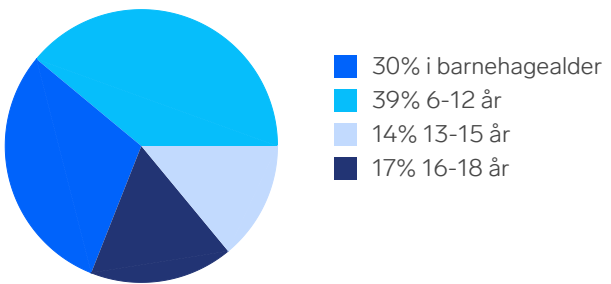
Tåsen Nærcenter

20 min 
- 

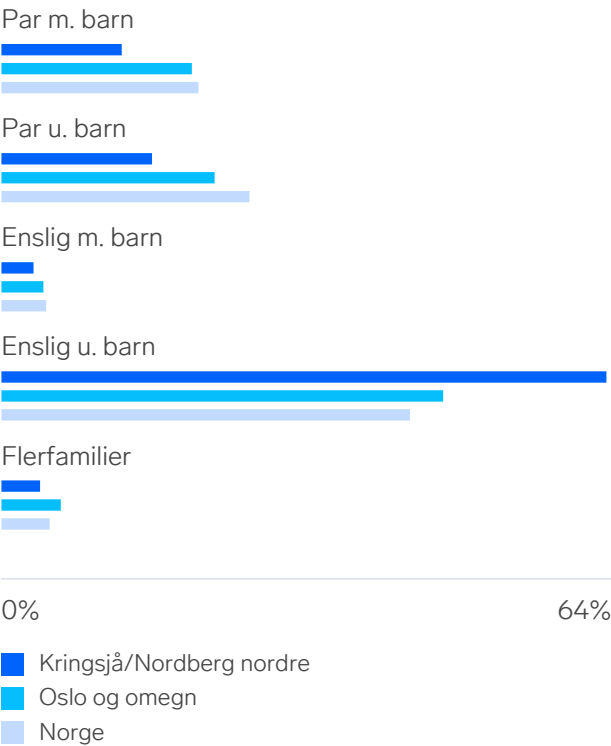
Apotek 1 Tåsen Senter

20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

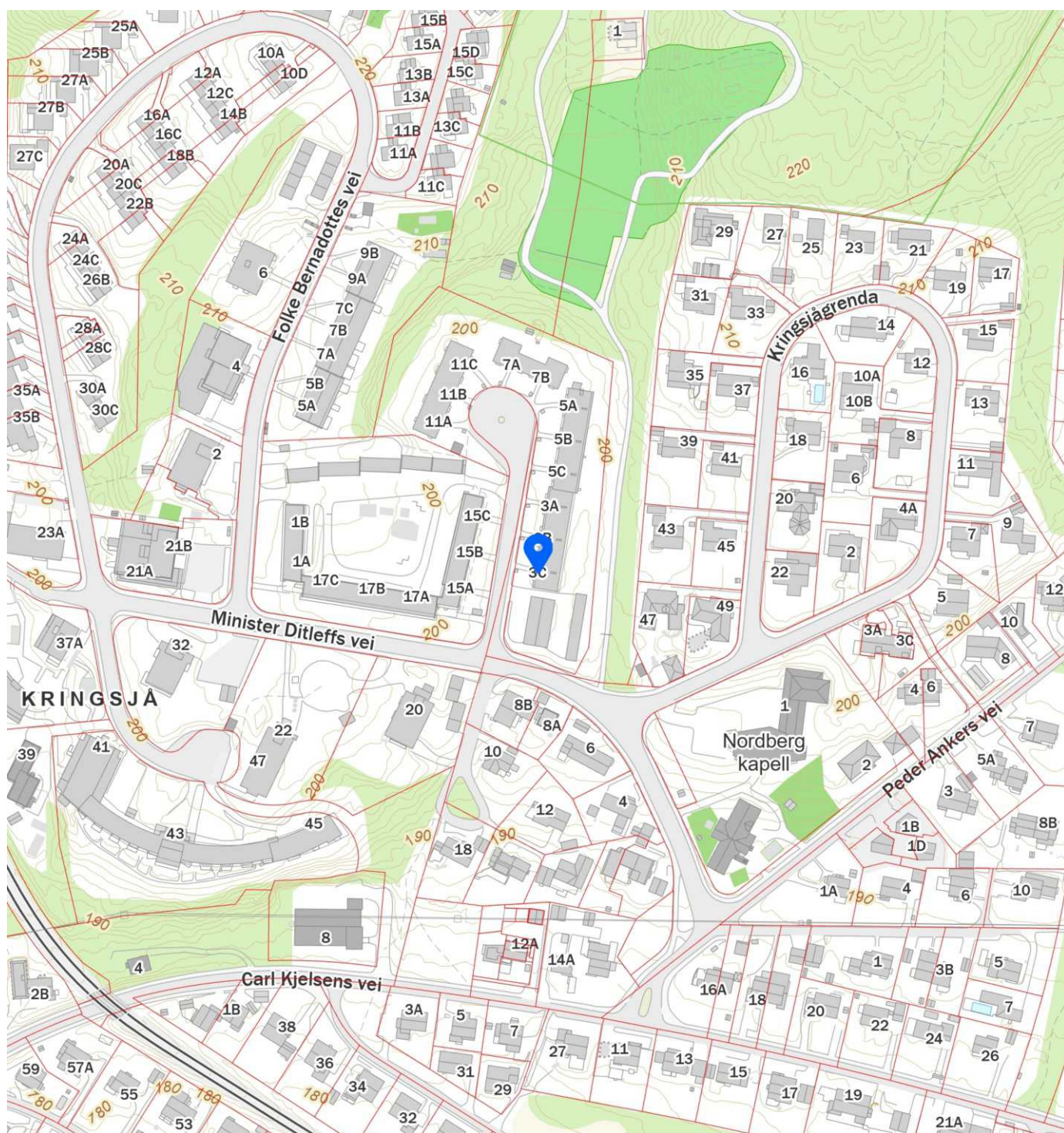
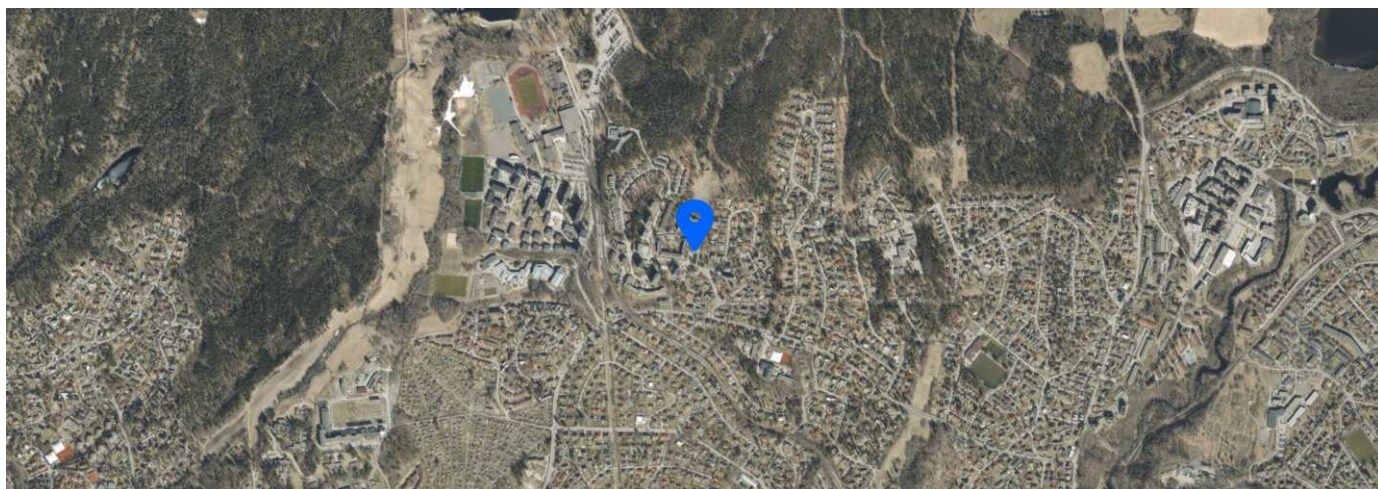


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

 Leilighet

 Minister Ditleffs vei 3 C, 0862 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 50, bnr. 290

 Andelsnummer 166

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



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 12641-1160

Referansenummer: YS1143

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe

Vår ref:



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.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



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 bygningssakkyndige 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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Leilighet i 4.etasje i et bygg fra 1960.

Boligen virker å være normal stand, oppleves som vedlikeholdt med normal standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.

Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boligen har malt entréddør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

Boligen har balkong på ca 2,5m² med utgang fra stue, via balkongdør.

Betongdekke og rekkverk i betong og stål/metal.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i 4.etasje.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig er boligen malt vegger og tak i 2023.

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Laminatgulv i oppholdsrom

-Fliser på bad og i entre

Vegger:

-Malte slette flater

-Fliser på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm.

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagte, og malte vegger.

Malt innvendig tak.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

46

Badet har sanitærutstyr:

-Gulvstående toalett

-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass

-Servant, skap, speil og belysning

-Opplegg for vaskemaskin

Badet er senere oppgradert med:

-Ny WC (2019)

-Nytt dørblad i original karm (2025)

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i veggen, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer.

Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.

Kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er plassert i på kobberør ved siden av WC.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget.

Eldre radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Leilighetens elektriske anlegg er med delvis skjult og delvis åpent anlegg.

Eldre sikringsskap med eldre skrusikringer og

hovedsikring/lastbryter på 25Amp

Sikringsskap er montert i trappeløp.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger.

Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.

Det er et brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

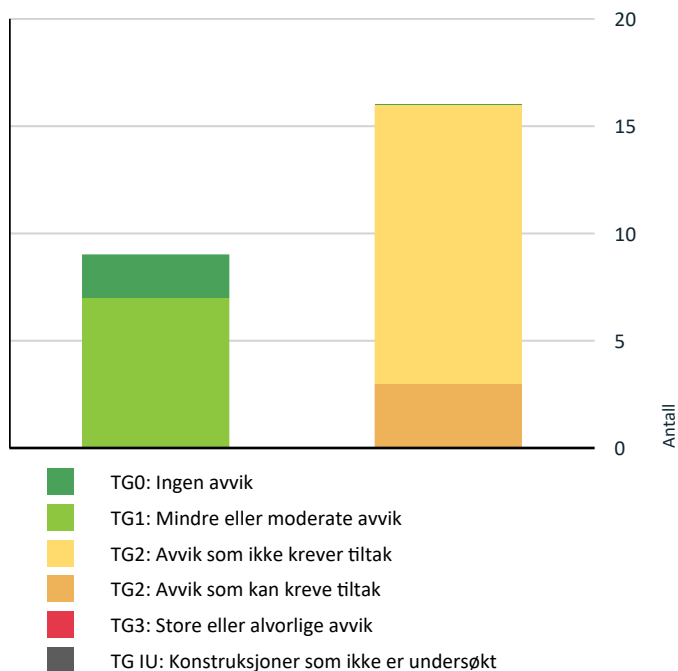
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

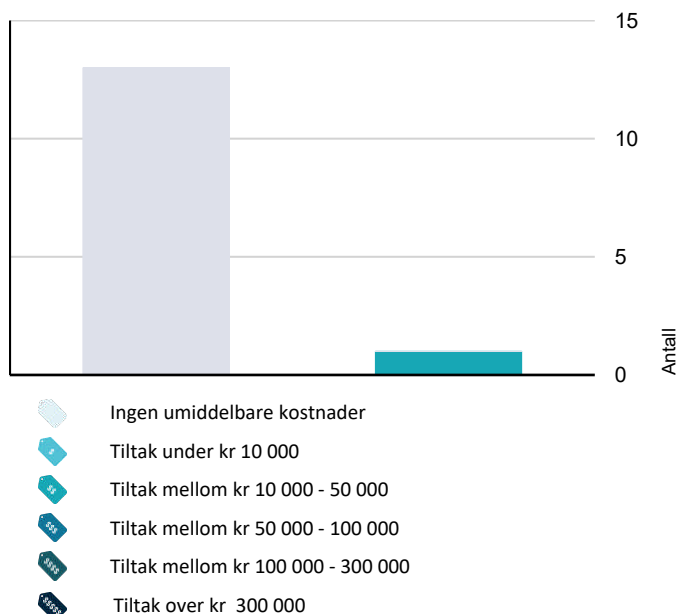
Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass."

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav.

Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer - 2

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet, da vinduene og dør ikke var rengjort.

Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav.

Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduet bør justeres slik at det ikke klyper i karmen.

Det må påregnes renovering av vinduer i bygget.

Eldre trevinduer med begrenset gjenværende levetid.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døra fungerer fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet, og registrerte avvik.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Det er registrert noe slitasje på døra grunnet alder.

Dørbladet skraper mot karm og er noe treg å åpne og lukke.

Døra lekker litt i lista mellom dørblad og karm om man ikke lukker døra skikkelig.

Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har dårligere energiegenskaper enn nyere balkongdører med dagens krav.

Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døra bør justeres slik at den ikke klyper i karmen.

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av balkongdøren er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid må påregnes ved et eierskifte.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet, og registrerte avvik.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 2,5m² med utgang fra stue, via balkongdør.

Betongdekke og rekkverk i betong og stål/metal.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 10,9 m

Rekkverkshøyde er målt til 0,87 m.

TEK 17 og TEK10:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Årstall: 1960

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkong.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

Dagens krav er høyde min 1.2m, og åpninger i rekkverk max 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverk til dagens forskriftskrav, men det anbefales å endre til dagens forskriftskrav, eventuelt etablere ekstra sikring på grunn av fare for fall.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avvik utbedres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er boligen malt vegger og tak i 2023, i følge eier.

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Laminatgulv i oppholdsrom
- Fliser på bad og i entre

Vegger:

- Malte slette flater
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakking av gulv er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.5mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1960

Kilde: Eier

TG 0 Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.

Leiligheten ligger i 4.etasje.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson

TG 2 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler dørblad i karmene mellom stue og entre, samt mellom kjøkken og stue.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med radiatorer via sentralfyring i sameiet.

Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.

Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Varmekabler på bad er fra 1997, i følge eier.

Varmekilder, elektriske varmekabler eller radiatorer er ikke funksjonstestet på befaringen.

Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent byggeår, antatt fra ca 2000-tallet.

Eier opplyser om at det er rehabilitert i regi av sameiet i 1997.

Ingen dokumentasjon på våtrommet er fremlagt/foreligger.

Badet er senere oppgradert med:

-Ny WC (2019)

-Nytt dørblad i original karm (2025)

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid.

Normal levetid for bad er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter er 25-45 år.

Badet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det må påregnes totalrenovering, men tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.

Det anbefales at det benyttes dusjkabinett for å minimere risiko frem til våtrommet er renovert.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte, og malte vegger.

Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørring over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekke dannelser eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning. På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

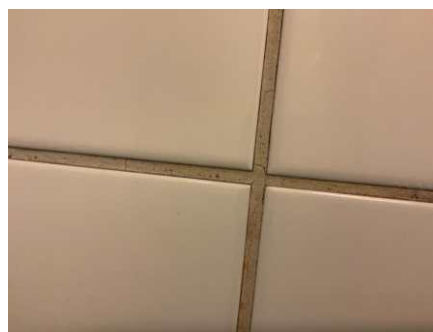
Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.

For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 26mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 60 cm og ca 10 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørring over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkdannelser eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning. På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det er noe fall rundt sluk og i dusjsjonen, men resterende gulv er mindre enn preakseptert løsning iht DIBK

Det skal være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Tilfredsstillende fall og pre-akseptert løsning iht DIBK vil være 1:50 (16mm) minst 0,8 m ut fra sluket, og høydeforskjell fra slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel mer enn 25mm.

For å unngå at vann kan komme over til tilstøtende rom.

Det var ikke samme krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Badet fungerer fint idag, men TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.

Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres fordi fallforhold og høydeforskjell på gulv ikke er iht til preakseptert løsning. Det anbefales å rense sluk ofte.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.



4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hovedsluk av plast med tilhørende vannlås under vasken, og et hjelpesluk i dusjen.

Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.

Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.

Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

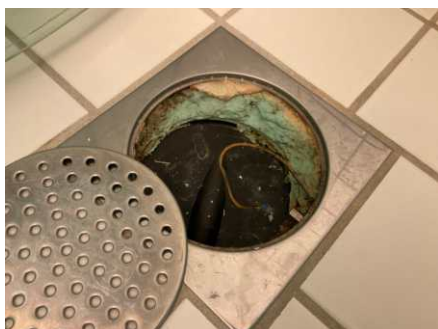
Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser. Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres. Installering av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risiko, frem til badet er renover.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko. For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hjelpesluk i dusjen



Hovedsluk under vasken med klemring

4.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

- Gulvstående toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr, og det er registrert noe merker/riper på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr.

4.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i veggen, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Årstall: 1960

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekk fra badet fungerer dårlig ved test med papir.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Dårlig ventilering av bad kan medføre fare for fuktskader og avtrekk bør kontrolleres og eventuelt ettermonteres elektrisk vifte for å øke luftmengden. Minimum avtrekk ved forsert skal være 108 m³/h og 54 m³/h ved grunnventilering etter dagens krav i våtrom.

Estimert kostnad for elektrisk fuktstyrt vifte er ca Kr. 10.000,- - 15.000,-

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

Ventilasjon med naturlig avtrekk (oppdriftsventilasjon).

Boligen fungerer fint med dette avviket og det er ikke krav til oppgraderinger av anlegget.

Selv om denne type ventilasjon er normalt for boliger bygd i denne tidsperioden gis Tilstandsgrad 2. Dette fordi det i nyere byggeforskrifter i dag stilles krav til inneklimate og energieffektivitet, samt at våtrommet brukes på en annen måte nå enn på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot badet i dusjsonen er oppført mot yttervegger og i betong, som ikke gir mulighet for hulltaking.

Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er derfor gjort fuktsøk på gulvet inne på badet med Portimeter MMS3, og jeg måler litt forhøyde verdier i våtsonen.

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser på gulvet vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett fordi det dusjes rett på flisene.

Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, man kan ikke si sikkert om denne fukten er oppe på eller bak membransjiktet.

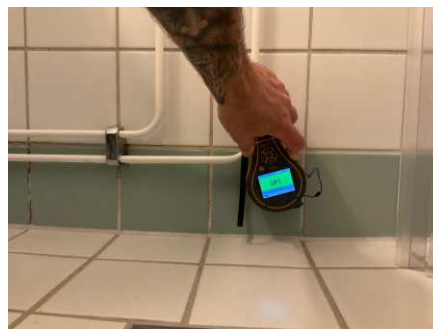
Et utslag på en fuktsøker med denne metoden på denne siden av tettesjiktet er derfor bare veiledende, og det er ingen tegn på at membranen ikke er tett i dette tilfellet.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer.

Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passer for kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer fint som det er idag, men et eldre kjøkken som dette må en forvente at det er noe slitasje, og det må påregnes renovering på sikt.

TG2 er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenværende levetid og observasjoner.

For å få tilstandsgrad 1, så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Eier opplyser om at det er rehabilitert i regi av sameiet i 1997.

Hovedstoppekran er plassert i på kobberør ved siden av WC.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av vannrørene.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Eier opplyser om at det er rehabilitert i regi av sameiet i 1997

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Tilstandsrapport

Årstill: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av avløpsrørene.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet. Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstill: 1960

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 10 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra fjernvarmeanlegget i borettslaget. Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre radiatorer plassert under vinduer i oppholdsrom.

Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Ingen tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men det anbefales og observere jevnlig for å se eventuell utvikling.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Leilighetens elektriske anlegg er med delvis skjult og delvis åpent anlegg.
Eldre sikringsskap med eldre skrusikringer og hovedsikring/lastbryter på 25Amp
Sikringsskap er montert i trappeløp.

Det fremgår av kursfortegnelse fra sikringer er montert av Jørgen Fjellstad Innstallasjon AS
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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.

1960 Det elektriske anlegget er senere oppgradert, men det er ikke fremlagt noen samsvarserklæring på hovedanlegget.

TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 forenklete 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.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger. Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Jeg finner et brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannsløkkerapparatet i boligen er fra 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

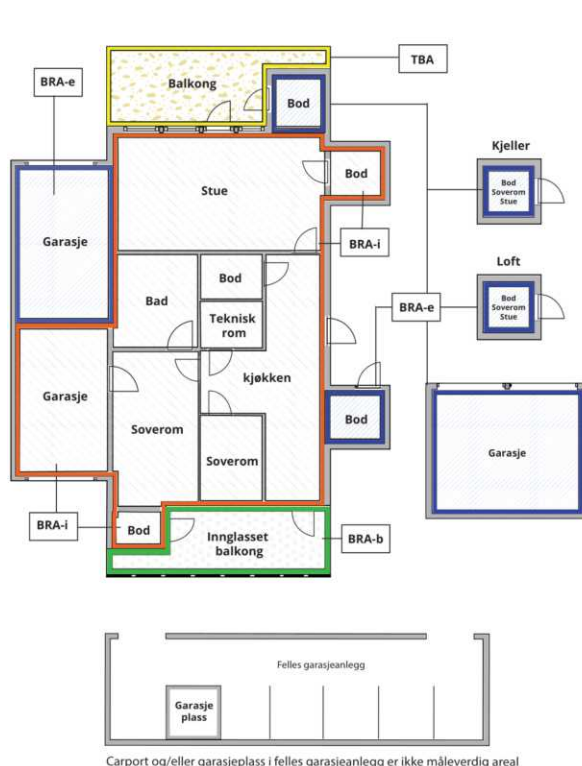
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Leilighet

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Alkove, Bad, Entré, Kjøkken, Stue	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2,5m², samt et lite bodskap.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

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: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	33	0

Kommentar

Leilighet
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 2,5m², samt et lite bodskap.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2025	Tony Moe	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	290		0	10137.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Minister Ditleffs vei 3 C

Hjemmelshaver

Langmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LANGMYRA BORETTSLAG	918073043			Sveberg Håvard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

166

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, men sentralt og populært område på populære Kringsjå med markagrensa i nærheten. Umiddelbar nærhet til byens beste tur- og rekreasjonsmuligheter, samtidig som at det er kort vei ned til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
556 013	1986

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	
2	27.05.2025	

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 dampspærren 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.

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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 ulike definisjoner 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 godkjenning 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/YS1143>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Ask Askim	
Oppdragsnr.	
13-25-0008	

Selger 1 navn
Håvard Sveberg

Gateadresse	
Minister Ditleffs vei 3 C	

Poststed	Postnr
OSLO	0862

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har iverksatt arbeid i kjeller som avsluttes vår/sommer 2025

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget har utbedret feil i kjeller og arbeid avsluttes sommer 2025

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

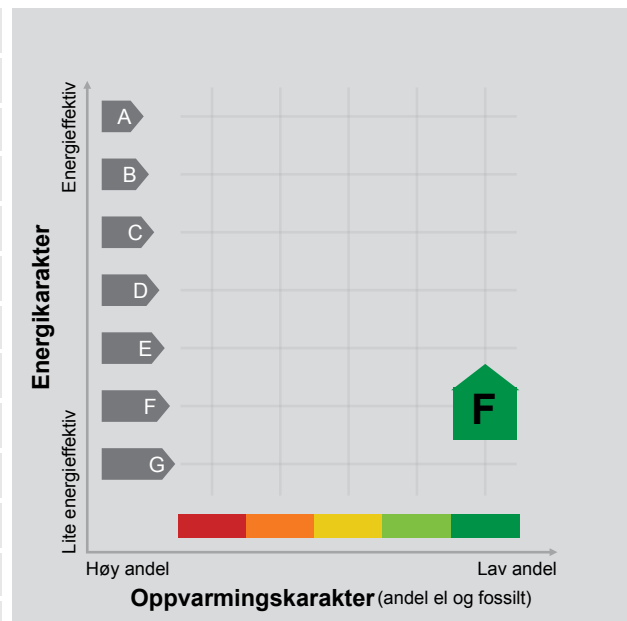
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Sveberg	ed8792d0f398499c35d0 86c7f2352bf4f7c60f32	21.05.2025 13:44:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13-25-0008

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

ENERGIATTEST

Adresse	Minister Ditleffs vei 3C
Postnummer	0862
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	290
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81537755
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	52f63954-35eb-48af-ae47-03721e8cabf1
Dato	09.06.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEX HO



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med 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. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på 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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
LANGMYRA BORETTSLAG

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

1. RO I LEILIGHETENE.

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

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

2. BAD, WC, VANNRØR ETC.

Leilighetene må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser.

Andelseierne må sørge for at sluk på bad holdes rene.

3. BALKONGER OG VINDUER.

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

Grilling på balkongene er ikke tillatt.

4. TRAPPER, OPPGANGER OG KJELLERROM.

Inngangsdørene og dørene til kjellerrommene skal alltid være låst.

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

5. FELLESVASKERI OG TØRKEPLASSER.

Fellesvaskeriene skal kunne benyttes alle dager mellom 07.00 og 23.00, også lørdag og søndag, innenfor de tidsintervaller styret fastsetter. Instruks 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-antennner.

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 hæververk 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 karmen, 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.

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 forvise 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



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 avvike 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 lusing og vaning 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 overgrodd 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 stiller 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 fratrasket 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 estimer.

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. Borettslagets resultatregnskap gir imidlertid ikke en tilstrekkelig 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
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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 regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSSKONTO

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 INNETEKTER**

Automatpenger	3 450
Skadeoppgjør	38 773
SUM ANDRE INNETEKTER	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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	186 744
SUM INNETEKTER GARASJER	186 744

KOSTNADER GARASJER

Elektrisk energi	-3 469
SUM KOSTNADER GARASJER	-3 469

SUM GARASJER	183 275
---------------------	----------------

NOTE: 11
ANDRE ANLEGG

INNETEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	75 940
SUM INNETEKTER 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

Korrigerings

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 251 Selskapsnavn: LANGMYRA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Langmyra Borettslag

Møtedato: 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 lusing 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;

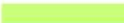
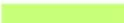
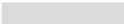
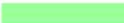
John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

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

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

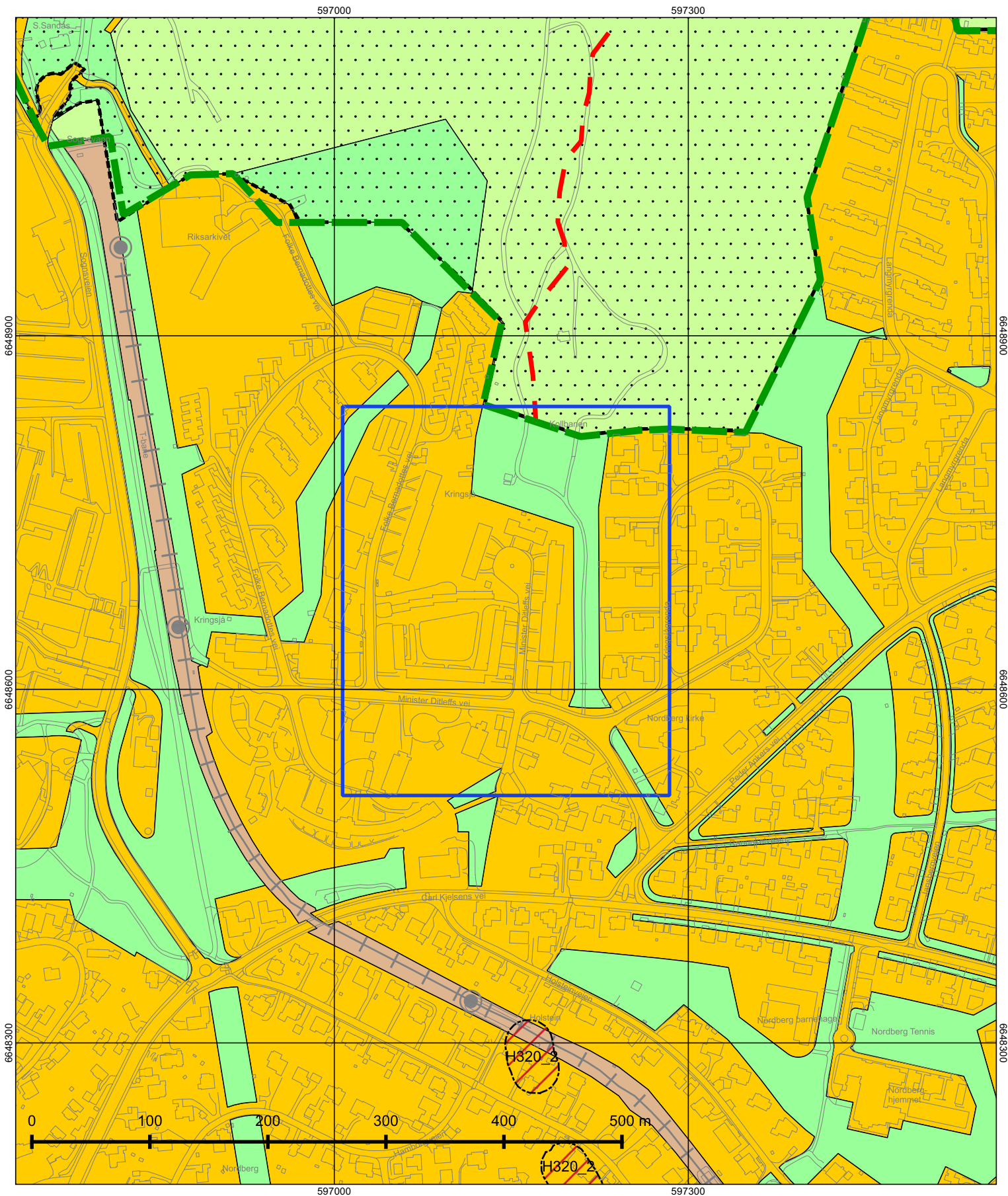
 Plangrense (gammel lov)
 Plangrense (ny lov)

— — — — — RpRegulertHøyde

 Byggegrense
 Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
 Markagrense

↑ Inn-/utkjøring

↔ Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.05.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 143417/86512678

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 000
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

NOTATER

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 13-25-0008

Adresse: Minister Ditleffs vei 3 C, 0862 Oslo

Betegnelse: Gnr. 50, Bnr. 290, andelsnr. 166 i Langmyra Borettslag, Oslo kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____

Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____

_____ kr

SUM _____

_____ kr

Egenkapitalen består av:

☐ Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) ☐ Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nåværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 01.06.2025

Salgsoppgave: www.askeiendomsmegling.no

Energiattest er mottatt: Ja ☐ Nei ☐

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss
www.askeiendomsmegling.no