

aktiv.



Minister Ditleffs vei 20, 0862 OSLO

**Lys 1-roms med heis og solrik
balkong. Varme og varmtvann inkl.
i felleskostnadene. Rett v/marka &
T-bane. VILKÅR FOR KJØP!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Kaja Emilie Hestås

Mobil 947 88 780
E-post kaja.hestas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO.
TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 143 231,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 444 581,-
Felleskostn.: Kr 3 362,-
Selger: Ingebjørg Svinøy

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 37/39 kvm
Tomtstr.: 3788.7 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 300
Andelsnr.: 305
Oppdragsnr.: 1006250136

Har du fylt 52 år og
drømmer om å bo i grønne
omgivelser?

Minister Ditleffs vei 20 er en lys og innbydende 1-roms leilighet med solrik balkong og utsikt over flotte grøntområder. Leiligheten ligger i 3.etasje med heis, har store vindusflater m/gode lysforhold, Oslos flotteste naturområder som nærmeste nabo, flotte grøntarealer på attraktive Kringsjå, samt kort vei til matbutikk og offentlig kommunikasjon. Tilgang til felles gjeste- og selskapsrom, trimrom, bibliotek og vaskekjeller. Ingen gjenboere!

VILKÅR FOR KJØP: Kjøper må ha fylt 52 år og må være fast ansatt eller pensjonert direkte fra stilling ved norsk universitet eller statlig høgskole, Arkivverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner som er knyttet til universiteter og statlige høgskoler, herunder universitetssykehusene.

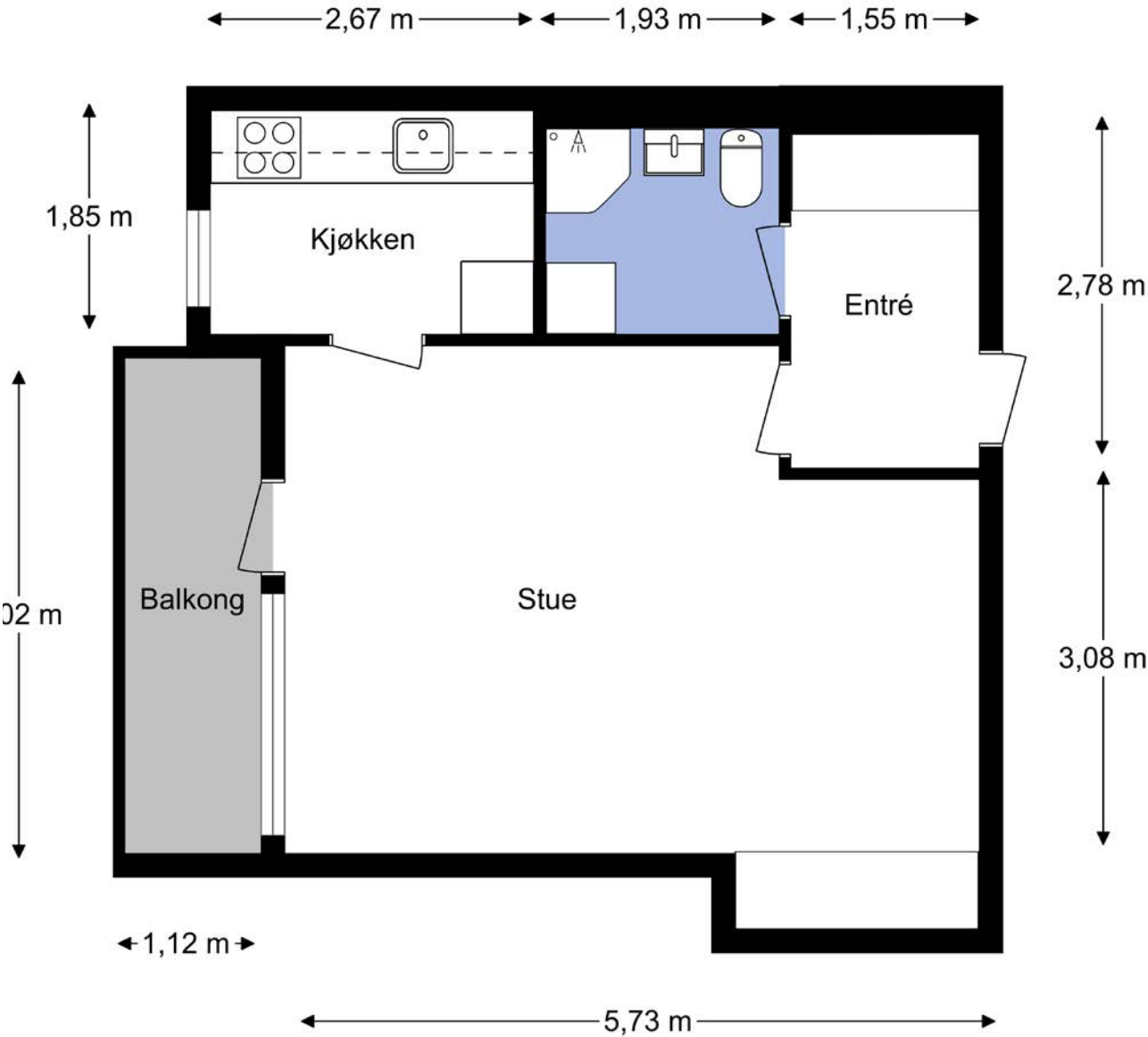


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen44
Forbrukerinformasjon 156
Budskjema 157

Plantegning

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?
Jeg flyttet inn desember 2018

Hvorfor skal du flytte?
Jeg har oppgradert til en leilighet med soverom og flytter 2 etasjer opp i samme bygg.

Hva har du likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?
Det er klisje med «beliggenhet, beliggenhet, beliggenhet». Men jeg har sjeldent vært så fornøyd med bosted.

Hva har du likt best med området?
Gåavstand til jobb, markanært med Sognsvann mindre enn 10 minutter unna (til fots) og samtidig bynært med T-bane 4 minutter hjemmefra (Kringsjø og Holstein omtrent like nært).

Hvordan er strømforbruket?
Strømforbruket i året er ca. 720 kWh

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Boligen min har vært min «lille borg» og det føles litt vemodig å flytte ut. Ellers er den vestvendte balkongen gull verdt.

9. etg. som fellesareal for andelseierne med gjesterom til utleie for familie og venner, og vaskeriet i kjelleren som jeg benytter.

Og sist men ikke minst, når «Nye» Rikshospitalet på Gaustad står klart i 2031 vil området her bli enda mer attraktivt (om mulig)...
Det ble litt mer enn 3 ord.



Velkommen til Minister Ditleffs Vei 20!
Presenteres av Kaja Hestås v/Aktiv
Eiendomsmegling

Stue

I det du kommer inn i stuen får du raskt øye på de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet kan enkelt møbleres etter eget ønske, og på vinduene er det montert solskjerming som gir god kontroll på lys og varme. Stuens utforming gjør det enkelt å skille ut en egen sovesone i tilknytning til garderobeløsningen.



Sovesone





Fra stuen er det direkte udgang til balkong.



Den vestvendte balkongen på 5m² er en naturlig forlengelse av stuen. Solrike ettermiddager og kvelder.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en deilig balkong på 5 kvm med utsikt mot flotte grøntområder. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, og er overbygget, noe som gjør det mulig å bruke den uansett vær og sesong. Her kan man nyte deilige sommer- og vinterkvelder sammen med venner og familie.





Utsikt fra balkongen mot det frodige felles grøntområdet som omkranser bygget.



Leiligheten har en separat stue- og kjøkkenløsning med dør som kan lukkes. Adkomst til kjøkkenet fra stuen.

Kjøkken

Innredningen har malte fronter og heltre benkeplate, med god oppbevaringsplass i over- og underskap. Det er også plass til ekstra skap for mer oppbevaring eller matlaging ved behov. Denne løsningen passer perfekt for deg som ønsker kjøkken og stue som separate oppholdsrom.





Bad

Badet er flislagt og innredet med klosett, servant med speil, dusjkabinett og vegghengt skap. Det er opplegg for vaskemaskin, men vaskekjeller kan også benyttes. Veggene har håndkleoppheng/knagger, som gjør rommet praktisk og enkelt i bruk.



Entre

Fra hyggelige grøntområder er det enkel heisadkomst til leiligheten som ligger i byggets 3.etasje. I det du trer over dørstokken får du en umiddelbar følelse av hvor lyst dette hjemmet er. I entreen er det plass til klær og sko på vegghengte hyller, samt i det romslige garderobeskapet. Entreen kan også møbleres med en sittebenk eller avlastningsbord for en enklere hverdag.





Her kan du og dine gjester enkelt holde oversikt. Velkommen inn!

Fellesområder

I 9. etasje finner andelseierne et utvalg herlige og praktiske fellesområder med heisadkomst. Her tilbys et treningsrom med fantastisk utsikt, tilgjengelig for felles bruk. Samme etasje har et bibliotek med et godt utvalg skjønnlitteratur. Det finnes også et felles selskapsrom som kan benyttes av alle andelseiere, eller reserveres til spesielle anledninger med venner og familie. Selskapsrommet har en balkong med panoramautsikt.





Bibliotek som kan benyttes til lesing
eller som hjemmekontor.



Selskapsrom. For gjester er det også mulig å leie overnattingsrom for kun 100 kr per natt.

Uteområdet

Blokken er omkranset av flotte felles grøntområder som kan benyttes hele året. For andelseierne er det parkeringsplasser utenfor bygget, og det er også mulig å leie garasjeplass etter ansiennitet.



Nærområdet

Nærområdet byr på mange muligheter med kort vei til kollektivtransport via T-bane, som tar deg til Oslo sentrum på under 20 minutter. Rett utenfor finner du både Meny og Joker for enkle og praktiske dagligvareinnkjøp. Sognsvann og marka, som ligger i nærheten, er et populært friluftsområde med gode muligheter for bading, turer, løping og andre sportsaktiviteter hele året. Om vinteren kan man også gå på ski eller prøve skøyter på vannet når forholdene tillater det.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 39 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 37 m² Leilighet: Bad, Entré, Kjøkken, Stue med mulighet for alkove

TBA fordelt på etasje

3. etasje

5 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten gir rettigheter til bruk av felles bibliotek, treningsrom, frodig uteområde, vaskekjeller, gjesterom med leie og sosialt oppholdsrom som kan brukes privat og/eller sammen med andre.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det ett bokskap i 9.etg. samt en kjellerbod på 1,7m².

Bod er merket med nr.305.

Bod areal utgjør til sammen 2 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 4,5 m² og er avrundet til 5 m² i TBA

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3788.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Beliggenhet og bomiljø

Minister Ditleffs vei ligger fredelig til i Nordberg/ Kringsjå- et veletablert og attraktivt borettslag med utsikt over store grøntområder og trivelige, opparbeidede uteområder. Her er det en god miks av leiligheter, rekkehus og eneboliger, noe som gir et variert og levende naboskap, samtidig som området kjennetegnes av ro og trygghet. De brede asfalterte veiene og flotte grøntområdene inviterer til både rolige spaserturer og hyggelige møter mellom naboer.

Natur og rekreasjon

Du har Nordmarka som nærmeste nabo, og Sognsvann ligger bare en kort spasertur unna. Her kan du nyte solrike dager ved vannet, ta en rask morgentur langs den flate og tilrettelagte stien rundt vannet, eller slappe av med en matbit fra den lokale kiosken. Området byr på et mangfold av merkede turveier og skiløyper som slynger seg innover marka mot Ullevålseter og videre til Tryvann og Holmenkollen. Med toppscore for turmuligheter og lavt støynivå kan du virkelig senke skuldrene og lade batteriene i naturskjønne omgivelser året rundt.

Dagligvare og service

Enkel og praktisk hverdag står i sentrum her.

Dagligvarehandelen ordner du på Meny Kringsjå eller KIWI Kringsjå kun få minutters gange fra boligen, og Joker Nordberg gir ekstra fleksibilitet med posttjenester. Tåsen Nærsenter og Ullevål Senter utvider servicetilbudet med apotek, lege, bank og spesialbutikker, mens Storo Storsenter gir et bredt utvalg dersom du ønsker mer shopping eller koselige kafébesøk.

Kollektivtransport

Området har utmerket kollektivdekning: Kringsjå T-banestasjon ligger nært, og gir deg rask tilgang til hyppige avganger til Oslo sentrum på under 20 minutter. I tillegg finnes busser og trikker med hyppige avganger, slik at du enkelt kommer deg til sentrum, bydelene eller de større servicepunktene i byen. Her er det lett å være mobil uansett om du vil besøke familie, handle eller oppleve byens kulturtilbud.

Skole- og barnehagetilbud

For deg med familie, barn og barnebarn, eller som ønsker liv i nabolaget, finnes det flere barnehager og skoler kun noen minutters gange fra boligen. Blant annet Kringsjå og Korsvoll skole, Frydenhaug SiO og Nordberg menighetsbarnehage- samt Blindern og Nydalen videregående. Gangavstand til Norges idrettshøgskole gir også mulighet for å delta på lokale arrangementer eller aktiviteter.

Kort oppsummert: Minister Ditleffs vei er et ideelt sted for deg som ønsker en komfortabel, trygg og ukomplisert hverdag. Her bor du nær naturen og alle nødvendige servicetilbud- alt ligger til rette for at livet skal være lettvin og hyggelig, fra morgenkaffen på balkongen til turer rundt Sognsvann og raske

kollektivforbindelser til sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Tbane (ca 5 min. gange):

Kringsjå T-banestasjon ligger nært, og gir deg rask tilgang til hyppige avganger til Oslo sentrum på under 20 minutter.

Buss:

Busser og trikker med hyppige avganger, gjør at du kommer deg til sentrum, bydelene eller de større servicepunktene i byen.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.

Leilighetens etasjeskillere i betong.

Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekke med papp og beslag.

Vinduer:

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Dører:
Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Balkongdør i treramme med 2-lags glass.
Innvendige dører fremstår med glatte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmer, fremstår med normal funksjonalitet.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskrivelse: Sprukne fliser.

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Diagonal sprekk på murvegg mellom kjøkken og bad

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/ råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Anticimex satt ut «rottefelle» på tomten.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Ja
Beskrivelse: Noen enkelte skjeggkre høst/ vinter 2024. Feller satt ut på bad, kjøkken og stue, fjernet fellene våren 2025.”

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fasaderehabilitering, vask, maling, utskifting av vinduer nordsiden, utskiftning balkongdører sørsiden, noe rehab balkonger sørsiden.
Arbeid utført av: Malercompaniet/ OBOS Prosjekt

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja
Beskrivelse: Rørfornyng borettslaget, forarbeider påbegynt.

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?
Ja
Beskrivelse: Oppdaget og fjernet (en) mus i kjelleren.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Ja
Beskrivelse: I flere leiligheter og fellesområder.

Anticimex sanert en leilighet, «feller» satt ut i øvrige leiligheter og fellesområder.

Standard
Boligen ligger i et attraktivt og veletablert borettslag innenfor bomringen på Nordberg/Kringsjø.
Borettslaget ligger høyt og fritt til i et boligområde bestående av en god blanding av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Boligområdet er pent opparbeidet med store grøntarealer, trær, busker, beplantning og asfalterte veier.

Entre:
Fra hyggelige grøntområder er det enkel heisadkomst til leiligheten som ligger i byggets 3.etasje.
I det du trer over dørstokken får du en umiddelbar følelse av hvor lyst dette hjemmet er. I entreen er det plass til klær og sko på vegghengte hyller, samt i det romslige garderobeskapet. Entreen kan også møbleres med en sittebenk eller avlastningsbord for en enklere hverdag. Entreen fremstår med fliser på gulv og hvitmalte vegger.

Stue:
I det du kommer inn i stuen får du raskt øye på de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet kan enkelt møbleres etter eget ønske med plass til både sofa, spisebord og tv. På vinduene er det montert solskjerming som gir god kontroll på lys og varme, for et behagelig inneklima hele året. Stuens utforming gjør det enkelt å skille ut en egen sovesone i tilknytning til garderobeløsningen. Dette kan enkelt etableres ved å innrede med hyller eller montere en gardinskinne. Garderobeløsningen gjør det enkelt å holde orden på klær og annet.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en deilig balkong på 5 kvm med utsikt mot flotte grøntområder. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen, og er overbygget, noe som gjør det mulig å bruke den uansett vær og sesong. Her kan man nyte deilige sommer- og vinterkvelder sammen med venner og familie.

Kjøkken:
Leiligheten har separat stue- og kjøkkenløsning med dør som kan lukkes. Kjøkkenet, som nås fra stuen, er utstyrt med platetopp, stekeovn, kum og kjøleskap. Innredningen har malte fronter og heltre benkeplate, med god oppbevaringsplass i over- og underskap. Det er også plass til ekstra skap for mer oppbevaring eller matlaging ved behov. Denne løsningen passer perfekt for deg som ønsker kjøkken og stue som separate oppholdsrom. Underskap under vask og vask ble fornyet i 2015. Fra kjøkkenet er det også utsyn mot et hyggelig felles grøntområde.

Bad:
Badet er flislagt og innredet med klosett, servant med speil, dusjkabinett og vegghengt skap. Det er opplegg for vaskemaskin, men vaskekjeller kan også benyttes. Veggene har håndkleoppheng/ knagger, som gjør rommet praktisk og enkelt i bruk.

Fellesområder for bruk:
I 9. etasje finner andelseierne et utvalg herlige og praktiske fellesområder med heisadkomst. Her tilbys et treningsrom med fantastisk utsikt, tilgjengelig for felles bruk. Samme etasje har et bibliotek med et godt utvalg skjønnlitteratur og som kan benyttes som hjemmekontor. Det finnes også et felles selskapsrom som kan benyttes av alle

andelseiere, eller reserveres til spesielle anledninger med venner og familie. Selskapsrommet har en balkong med panoramautsikt som virkelig må oppleves. For gjester er det mulig å leie overnattingsrom for kun 100 kr per natt. I tillegg medfølger et bokskap i 9. etasje ved kjøp av leilighet. Utenfor er blokken omkranset av flotte felles grøntområder som kan benyttes hele året.

Overflater generelt:
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,49m

Overflater kjøkken:
Deler av kjøkkeninnredning er original og fremstår med malte fronter,
øvrig innredning med nyere skap og glatte fronter.
Benkeplate i heltre med innfelt oppvaskkum, samt benkebeslag.
Integrerte hvitevarer med komfyr og platetopp.

Overflater bad:
Badet fremstår med fliser på gulv, og vegger, malte takflater.

Balkong:
Gulvet er belagt med støpt betongdekke, rekkverk fremstår i pusset mur.
Høyde på rekkverk er målt til 1,0m.

Avtrekk Kjøkken:
Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.
Det er i tillegg ventil i rommet med mekanisk

avtrekk.

Vannledninger:
Kjøkken: Vanntilførsel med kobberrør.
Bad: Det er åpne kobberrør til installasjonene.
Vanntilførsel/rørstamme: Vanntilførsel av eldre kobberrør.
Stoppekran: Kraner er plassert på bad, samt på vannrør på kjøkken. Kraner er testet, og fungerer.

Avløpsrør:
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør og eldre soilrør.
Rørøplegg på bad med: originalt sluk i støpejern, vannrør i kobber

Ventilasjon:
Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventiler i yttervegg.
Det er mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken og bad.

Varmesentral:
Oppvarming ved bergvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Branntekniske forhold:
Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.
Se vedlagt tilstandsrapport for spørsmål til Eier.

Elektrisk anlegg/sikring:
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og

skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.
Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere detaljer.

Andre innvendige forhold:
Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble opplyst om problemer/feil på platetopp.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på glass,
da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Balkongdør fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med

tanke på alder på glass.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige overflater:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på overflater.
Det er observert noe bruksslitasje og merker i parkett.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Det bør påberegnes oppgradering av de fleste overflater på tak, vegger og gulv.
Unnlatt oppgradering/ vedlikehold vil forringe levetid på konstruksjoner.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Eldre dører har behov for vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
Det kan ta lengre tid i perioder hvor platetopp er vanskelig å slå på.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
komponent i platetopp bør skiftes i følge elektriker, som har sjekket feilen.

Overflater og innredning kjøkken:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på deler av innredning.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Oppgradering av eldre innredning bør påberegnes.

Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på vannrør samt trege stoppekraner.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.
Det anbefales i tillegg å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallsjoner i rom uten sluk.

Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er avvik:
Tetting av avløpsrør på kjøkken er ufagmessig utført.
TG settes ut i fra alder på de eldste avløpsrør i boligen.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
Tiltak:
Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med

eldre rør.

Varmesentral:
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Anlegget fremstår med normal funksjonalitet.
Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlatelse vil forringe levetiden.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Elektrisk anlegg:
TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.
Anlegget bør oppgraderes med mer strøm inn i boligen, dette for å tåle komponenter etter dagens normer.
Generell kommentar:
Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom:
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt
utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.
Konsekvens/tiltak
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre
Medfølger kjøpet:
-Integrerte hvitevarer på kjøkken
-Kjøleskap
-Lampeskjerm i entre og stue
-Solskjerming på vinduer

Medfølger ikke salget:
-Frittstående møbler, interiør og malerier/bilder.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Telia leverer TV og internett, fast pakke inkludert i fellesutgifter, men kan oppgraderes.

Parkering
Styret informerer om kostnadsfri parkering for andelseiere på felles område etter leilighetsnummer. Det må tydelig markeres med leilighetsnummer. Gjester må parkere etter gjeldende regler om gateparkering.

Styret tildeler garasjeplass etter søknad fra interesserte andelseiere. Søkere som over lengre perioder årlig bor fast andre steder, blir prioritert etter søkere som har løpende behov for disponering av garasjeplass. Garasjer tildeles etter bo-ansiennitet, med mindre det foreligger særskilt grunn til å fravike dette kriteriet. Når en andelseier ikke lenger gjør jevnlig bruk av garasjeplass, opphører leieforholdet. Garasjeplass kan ikke framleies av den enkelte andelseier.

For å finansiere nye garasjer innføres innskuddsordning. Innskuddet skal være kr. 40 000. Når et leieforhold opphører, tilbakebetales innskuddet. Beløpet skal indeksreguleres. Måned sleien skal være lavere for gamle garasjer enn for nye. Fra 01.04. 2014 er måned sleien kr. 400 for gamle og kr. 600 for nye garasjer.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer
565761

Radonmåling
Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og radonmåling

er derfor ikke påkrevd.

Diverse

Elektrisk anlegg:
Den siste registrerte kontrollen ble gjennomført 07.02.2017. Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved bergvarme via radiatorer i leiligheten.
Radiatorrør på veggen avgir varme.

Info strømforbruk

Det opplyses om at strømforbruket i året er ca. 720 kWh.
Dette er dog ikke et fastsatt strømforbruk, og det kan avvike fra det oppgitte.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 727 247

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 908 987

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer herunder blant annet: Kommunale avgifter, varme, varmtvann, felles byggforsikring av bygg inkl. skadedyr, vaktmester, TV, internett, drift og vedlikehold.
Se årsrapporten for fullstendige oversikt over driftsinntekter.

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunene. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3362

Andel Fellesgjeld

Kr 143 231

Fellesgjeld pr. dato

13.08.2025

Andel fellesformue

Kr 13 678

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Universitetspensjonistenes Borettsl

Organisasjonsnummer

985223491

Andelsnummer

305

Om borettslaget

Leiligheten tilhører Universitetspensjonistenes Borettslag som består av 52 andelsleiligheter. Universitetspensjonistenes Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985223491, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Minister Ditleffs vei 20. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette

REVISJON OG FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er BDO AS.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

-Det har blitt innhentet informasjon fra ulike aktører samt tilstandsrapport fra Obos prosjekt om rørfornyng. Obos prosjekt hadde presentasjon av tilstandsrapporten for beboerne.

-Møblene i selskapslokalet er totalrenovert med ny innmat samt trekk i stoler og sofaer samt restaurering av bord. Glomma industrier har utført arbeidet.

-Installert støydempende plater i tak i spisesalen. Arbeid utført av Norsk akustikksenter.

-Gjesterommet er fornyet og oppgradert med nye senger, sengetøy, gardiner, vannkoker med timer.

-Det er utarbeidet nye regler for utleie av gjesterom samt selskapslokale. For gjesterommet er det innført en digital betalingsløsning.

-Alle gulvene i blokken ble bonet unntatt trappeoppgangen, høsten 2024.

-Ny verandadør i selskapslokalet.

-Verandakasser i 9. etasje fastmontert.

-Oppgradering av sikringsskap for å øke kapasitet til kjøkken. Ny komfyrvakt er installert.

-Innkjøp av kaffetrakter, termos, bestikk og dype tallerkener.

-Ellipsemaskin på trimrommet er reparert.

-Det er anskaffet utestoler og bord til fremtidig uteplass.

-Hms/brannvern/elsikkerhet HMS vernerunder er foretatt av vaktmester og styrets HMSansvarlige.

Aktivitetsplan med faste aktiviteter i henhold til lover og forskrifter er fulgt opp.

ØKONOMI

Økonomien til borettslaget er god, med tilfredsstillende likviditet. Det har dessverre vært nødvendig å øke felleskostnadene på grunn et økende vedlikeholdsbehov både utvendig og

innvendig. Pr. 31.12. 2024 hadde borettslaget en arbeidskapital på kr. 870 643. Borettslaget hadde ved årsskiftet et lån på kr. 9 601 315. Årsresultatet for 2024 ble kr. 301 061.

AVTALER

Løpende avtaler:

- Bjerke Eiendomsservice AS

-Rammeserviceavtale med Schindler heis via OBOS

-Snøbrøyting og strøing med Vaktmesterkompaniet AS

-Branntavle med Tyco Marine Services AS og callinganlegg med SSS Siedle.

-Igland garasjen gjør årlig service på garasjeanlegget

-På bergvarmeanlegget har borettslaget avtale med Norsk bergvarme as.

DIVERSE

-Borettslaget disponerer en vaskekjeller som beboere kan benytte seg av ved reservering av vasketid

-Borettslaget disponerer et sykkelstur

-Gjesterommet kan leies ut for overnatting for slektninger og nære venner. Rommet kan leies ut for inntil seks netter, og leien er kr 100 pr natt per seng.

-Andre fasiliteter er blant annet selskapslokale, bibliotek og trimrom.

-Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.

VEDTATT PÅ ÅRSMØTET 2025

12. VASKETID MED MYNTPÅKAST (kr. 10,-)I VASKERIET UTVIDES FRA 70 TIL 90 MINUTTER

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak:

Vasketiden med myntpåkast (kr. 10,-) i vaskeriet utvides fra 70 til 90 minutter

Forslag enstemmig vedtatt.

15. FASTSETTELSE AV HONORARER

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

UiO sine representanter i styret mottar ikke godtgjørelse.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Forslag vedtatt.

VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023:

A. Behandling av installering av vannmålere inn til borettslaget

Til behandling forelå følgende forslag til fra styret:

Styret får fullmakt til å installere vannmålere inn til borettslaget.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig godkjent

C. Utredning av mulighet for solcellepanel

Til behandling forelå følgende forslag til fra styret:

Styret får fullmakt til å undersøke muligheten, utforming og pris for installering av solcellepanel på tak. Montering og installering av solcellepanel må stemmes over på et senere møte.

Vedtak: Forslaget ble godkjent med 17 mot 6 stemmer.

Det er tidligere planlagt rørfornyelse i borettslagets andeler. Når denne rørfornyelsen skjer, er ikke fastsatt per i dag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98208104543

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,44%

Restsaldo: 9 521 118,-

Innfrielsesdato: 30.04.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Godkjenning som fysisk andelseier i Universitetspensjonistenes borettslag forutsetter at vedkommende på tidspunkt for erverv av andelen oppfyller følgende vilkår:

- har fylt 52 år

- er fast ansatt eller pensjonert direkte fra stilling ved norsk universitet eller statlig høyskole, Arkivverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner som er knyttet til universiteter og

statlige høyskoler, herunder universitetssykehusene.

Potensielle kjøpere må kunne dokumentere skriftlig at de fyller betingelsene for å være andelseier. Leilighetene skal kun benyttes som boliger for gjesteforskere som er midlertidig tilknyttet Universitetet i Oslo

Styret i borettslaget kan etter skriftlig søknad dispensere fra vilkårene når det mener det foreligger særskilt grunnlag for det.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget

Beboernes forpliktelser og dugnader

Innboforsikring må tegnes på egenhånd.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 300 i Oslo kommune.Andelsnr. 305 i Universitetspensjonistenes Borettsl med orgnr. 985223491

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/50/300:
14.06.1962 - Dokumentnr: 7063 - Erklæring/avtale Bestemmelse om benyttelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.10.1962 - Dokumentnr: 12675 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.06.2003 - Dokumentnr: 36833 - Best. om vann/ kloakkledn.
best. om vegetasjon
Rettighetshaver Oslo kommune
Med flere bestemmelser
rett til rep og vedlikehold
plikt til å avstå nødvendig veigrunn

12.08.1960 - Dokumentnr: 9585 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:50 Bnr:14

14.06.1962 - Dokumentnr: 7064 - Best. om vann/ kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:9
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 22.09.1967.
Det er utstedt ferdigattest på rehabilitering av bad

datert 05.10.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
22.09.1967.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen følger reguleringsplan Felt B, "byggeområde for boliger" etter reguleringsbestemmelser S-808, med vedtektsdato 2.11.1959. Se reguleringsbestemmelser.

Pågående byggearbeid: Etablering av lekepass i nærheten.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier, dvs ikke faller innenfor den personkretsen borettslaget er klausulert for i henhold til vedtektene. Det oppfordres til å sette seg inn i lagets vedtekter.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre

krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd 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. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 300 000 (Prisantydning)

143 231 (Andel av fellesgjeld)

3 443 231 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 444 581 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 452 481 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 455 281 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 1 350

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjo
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 25 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 000 Tilretteleggingsgebyr
1 000 Visninger/overtagelse per stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 0 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Teoline Jakobsen
Eiendomsmegler
teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf: 456 00 226

Ansvarlig megler bistås av

Kaja Emilie Hestås
Eiendomsmeglerfullmektig
kaja.hestas@aktiv.no
Tlf: 947 88 780

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

28.08.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250136

Selger 1 navn

Ingebjørg Svinøy

Gateadresse

Minister Ditleffs vei 20

Poststed

OSLO

Postnr

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

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polise/avtalendr.

565761

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

Beskrivelse

Sprukne fliser.

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

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

Diagonal sprekk på murvegg mellom kjøkken og bad.

9

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Anticimex satt ut «rottefelle» på tomten.

10

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen enkelte skjevgkre høst/ vinter 2024. Feller satt ut på bad, kjøkken og stue, fjernet fellene våren 2025.

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasaderehabilitering, vask, maling, utskifting av vinduer nordsiden, utskiftning balkongdører sørsiden, noe rehab balkonger sørsiden.

Arbeid utført av

Malercompaniet/ OBOS Prosjekt

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

Beskrivelse

Rørfornyng borettslaget, forarbeider påbegynt.
- 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

Beskrivelse

Oppdaget og fjernet (en) mus i kjelleren.
- 28

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

I flere leiligheter og fellesområder. Anticimex sanert en leilighet, «feller» satt ut i øvrige leiligheter og fellesområder.

Document reference: 1006250136

Tilleggskommentar

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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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.

Document reference: 1006250136

Initialer selger: IS

4

65

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingebjørg Svinøy	9a268778cc9eb29b76d227fe77750db5d4aa6d31	19.08.2025 10:10:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006250136

- 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/developper>

Nabolagsprofil

Minister Ditleffs vei 20 - Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

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

Skoler

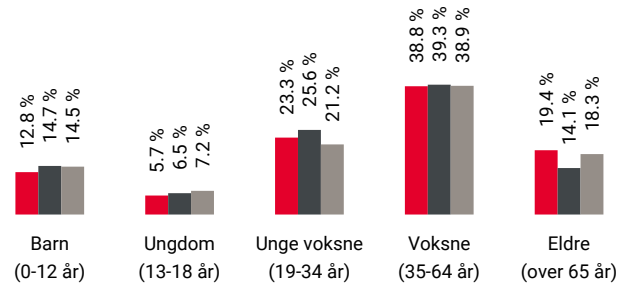
Kringsjå skole (1-7 kl.) 414 elever, 19 klasser	8 min  0.6 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 590 elever, 25 klasser	10 min  0.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	18 min  1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 478 elever, 28 klasser	9 min  0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	7 min  2.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	21 min  1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min  2.5 km

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

 Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Montessoribhg. Solsikken Sognestuen (0-... 36 barn	3 min  0.2 km
Nordberg menighetsbarnehage (1-5 år) 30 barn	3 min  0.2 km
Frydenhaug SiO (1-5 år) 63 barn	6 min  0.5 km

Dagligvare

Meny Kringsjå	2 min 
Joker Nordberg Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min  0.5 km



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

Primære transportmidler

- 

1. Tog/t-bane
- 

2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



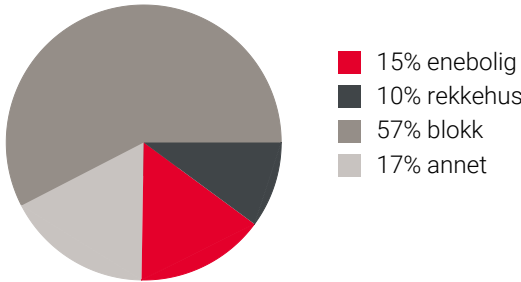
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

	Kollbanen Ballspill	5 min 	0.4 km
	Kringsgå skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	8 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»

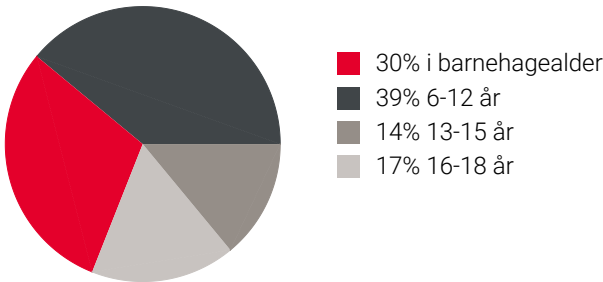
Sitat fra en lokalkjent



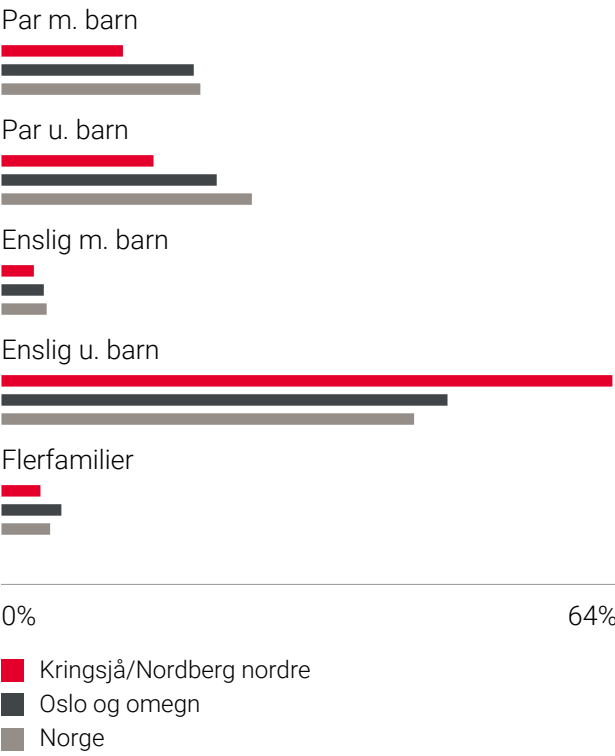
Varer/Tjenester

	Tåsen Nærcenter	20 min 
	Apotek 1 Tåsen Senter	20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

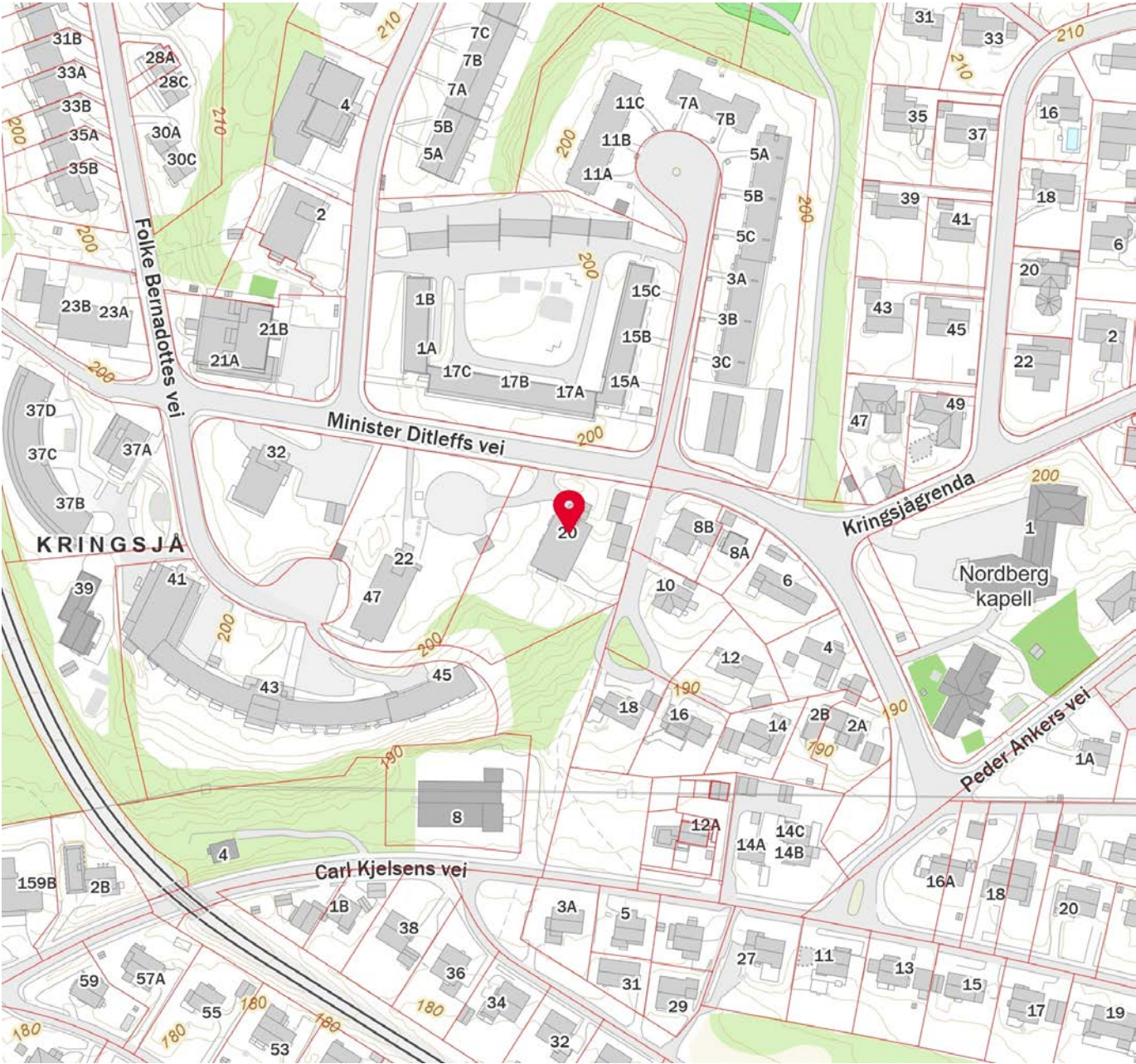
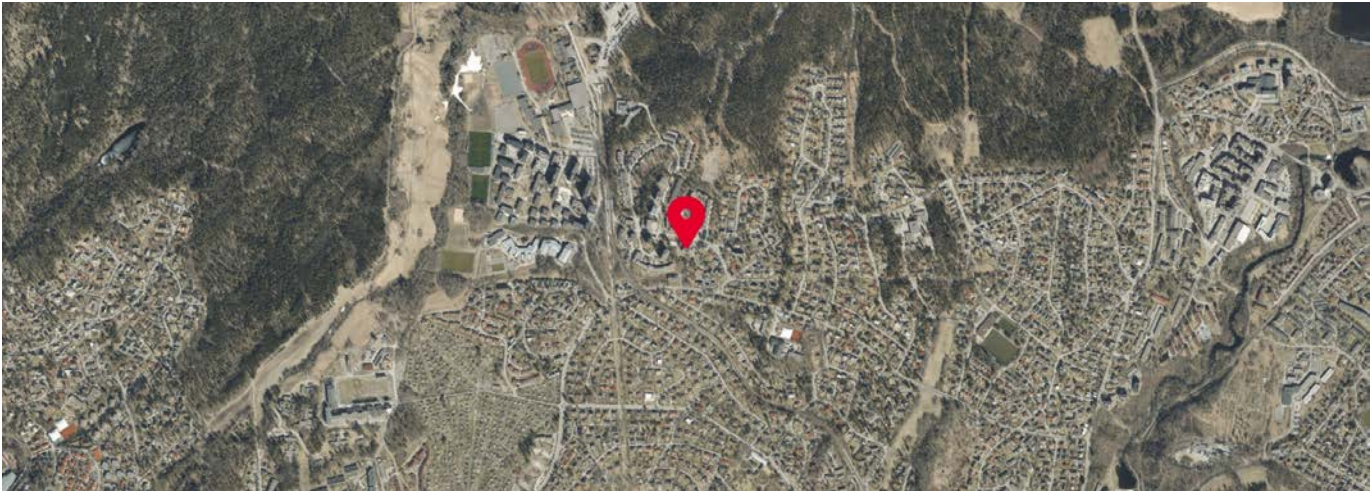


Familiesammensetning



Sivilstand

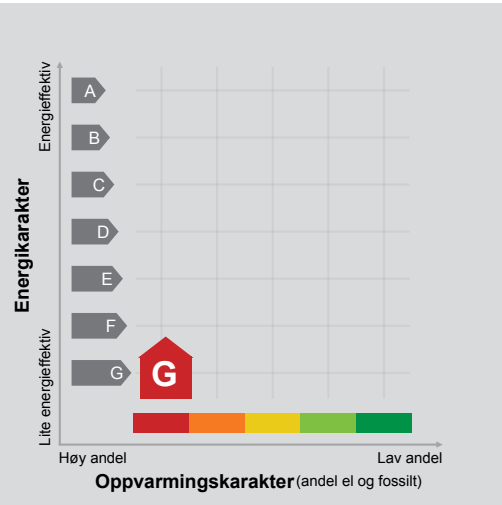
		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	Minister Ditleffs vei 20
Postnummer	0862
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	300
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80138474
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-154824
Dato	13.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 722 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

722 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér innnetemperaturen
- Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
 - Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	10
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 13: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flørbolighus

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

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Brukertiltak

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 22: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 23: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 24: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 25: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 26: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 27: Følg med på energibruken i boligen

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



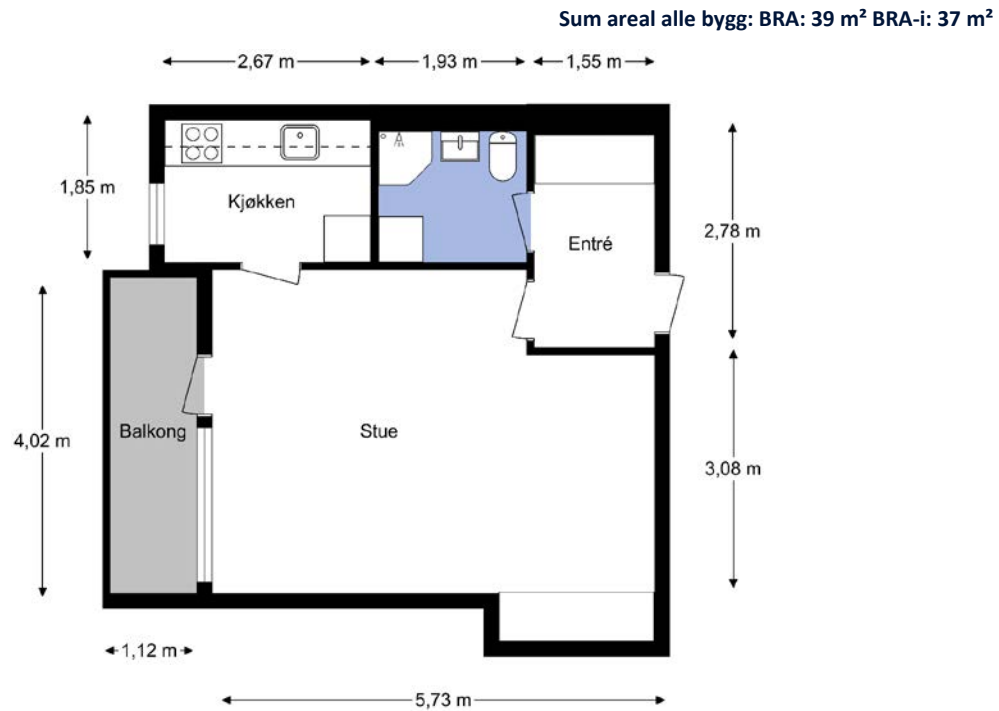
Tilstandsrapport

Minister Ditleffs vei 20, 0862 OSLO

OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 300

Andelsnummer 305



Befaringsdato: 21.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 11838-25208

Referansenummer: XN4980

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

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.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

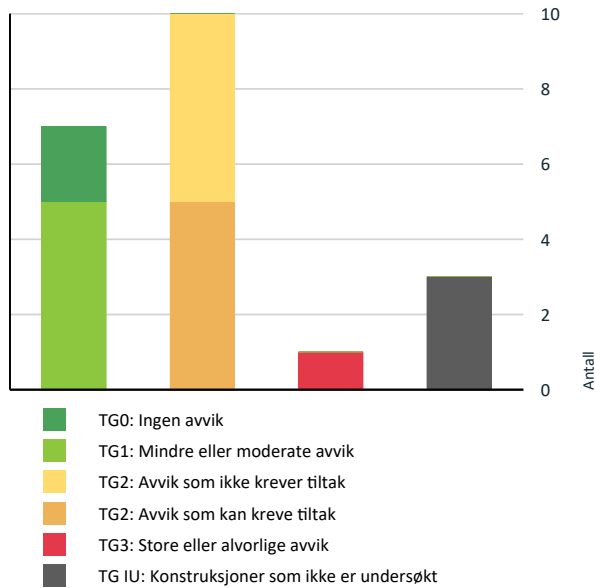
Boligbygg med flere boenheter

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



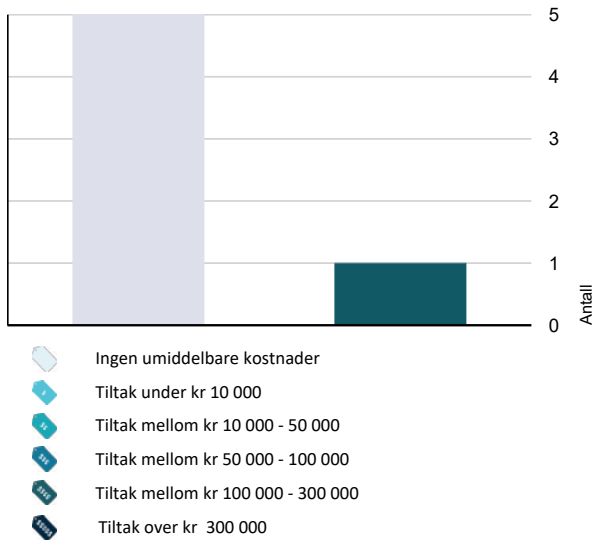
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Minister Ditleffs vei 20 . Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Bygning generelt	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkongdør	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

UTVENDIG

TG 1U Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarng. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1998Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Tilstandsrapport

Årstall: 1994Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongdør fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.4,5m².
Gulvet er belagt med støpt betongdekke, rekkverk fremstår i pusset mur.
Høyde på rekkverk er målt til 1,0m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett og fliser.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,49m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på overflater.
Det er observert noe bruksslitasje og merker i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påberegnes oppgradering av de fleste overflater på tak, vegger og gulv.
Unnlatt oppgradering/ vedlikehold vil forringe levetid på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblander i malt utførelse.
Dørblander, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler og vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører har behov for vedlikehold med smøring av hengsler og vridere.
Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble opplyst om problemer/feil på platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ta lengre tid i perioder hvor platetopp er vanskelig å slå på.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

komponent i platetopp bør skiftes i følge elektriker, som har sjekket feilen.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

TG 3 Generell

Badet fremstår med eldre konstruksjoner, ut i fra alder blir badet kategorisert til TG3.
Badet fremstår med fliser på gulv, og vegger, malte takflater.
Røropplegg med: originalt sluk i støpejern, vannrør i kobber.
Innredning og garnityr med dusjkabinett, servant, speil med lys, opplegg for vaskemaskin og wc.
Badet fungerer med dagens løsning og bruk av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Ved eventuell vannlekkasje fra installasjoner vil det potensielt kunne renne nedover i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Originalt solisluk på bad

LEILIGHET > BAD

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Deler av kjøkkeninnredning er original og fremstår med malte fronter, øvrig innredning med nyere skap og glatte fronter.
Benkeplate i heltre med innfelt oppvaskkum, samt benkebeslag.
Integrerte hvitevarer med komfyr og platetopp.
Ventilator er tilkoblet med utkast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på deler av innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av eldre innredning bør påberegnes.

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.
Det er i tillegg ventil i rommet med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberrør.

Bad:
Det er åpne kobberrør til installasjonene.

Vanntilførsel/rørstamme:
Vanntilførsel av eldre kobberrør.

Stoppekran:
Kraner er plassert på bad, samt på vannrør på kjøkken.
Kraner er testet, og fungerer.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på vannrør samt trege stoppekraner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Det anbefales i tillegg å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Tilstandsrapport



Stoppekraner plassert på bad



Røropplegg i kjøkkenbenk



Eldre vannrør på bad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør og eldre soilrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

Tetting av avløpsrør på kjøkken er ufagmessig utført. TG settes ut i fra alder på de eldste avløpsrør i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.
- Tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig tilluft fra ventiler i yttervegg.
Det er mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken og bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.



Tilstandsrapport

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved bergvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet. Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlatelse vil forringe levetiden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1U Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang.



Tilstandsrapport

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

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

Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes. Det foreligger dokumentasjon på arbeid som er utført for dagens eier.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæring omfatter: Feilsøke platetopp; blinker feilkode, kunde må eventuelt bytte platetopp. Arbeidet ble utført av Kåre Hagen & Co AS.

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?
Ja Ja, når vannkoker og ovn settes på samtidig.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja Opplysninger fra eier:

Ved bruk av hårføner kom det stikkflammer ut av kontakten. Dro støpselet ut med én gang, men ble sotmerker. Elektriker har i ettertid sjekket at stikkkontakten fungerer som den skal.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Tilstandsrapport

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.
Anlegget bør oppgraderes med mer strøm inn i boligen, dette for å tåle komponenter etter dagens normer.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

- Er det mangler for brannslukkningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- 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

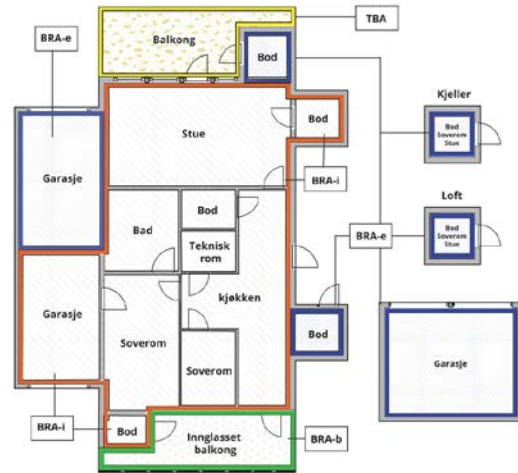
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	37			37	5
Kjeller		2		2	
SUM	37	2			5
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Kjøkken, Stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Med boligen følger det ett bokskap i 9.etg.
samt en kjellerbod på 1,7m².
Bod er merket med nr.305.
Bod areal utgjør til sammen 2 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 4,5 m² og er avrundet til 5 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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)
Boligbygg med flere boenheter	37	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Ingebjørg Svinøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	300		0	3788.7 m²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Minister Ditleffs vei 20

Hjemmelshaver

Ingebjørg Svinøy

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
	985223491		OBOS	Svinøy Ingebjørg
/UNIVERSITETSPENSJONISTEN ES BORETTSL			EIENDOMSFORVALTNIN G AS	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

305

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: parkett og fliser på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med glatte malte fronter.
Det er adkomst til balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt ett skap i 9.etg.
Det er felles parkering for Minister Ditleffs vei 20 og 22
for en bil, som må merkes godt synlig i frontruta med MD20 og leilighetsnummer.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
El-dokumentasjon	25.08.2025		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	25.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Kundeskjema	25.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	25.08.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.08.2025	
2	29.08.2025	

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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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/XN4980>

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

Vedtekter for Universitetspensjonistenes Borettslag

Org. nr. 985223491

Vedtatt på generalforsamling den 23. mai 2006

Endret på generalforsamling 11.05.2010, 10.05.2011, 22.05.2012 og 21.05.2014, 31.03.2022, 23.05.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslagets navn skal være Universitetspensjonistenes borettslag

1-2 Formål

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

1-3 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler

Andelene skal være på kroner 100,-.

2-2 Andelseiere

Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan bli andelseier eller eie en andel sammen. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Dersom en andelseier erverver flere leiligheter og fysisk slår disse sammen til en bolig, vil vedkommende likevel bare ha en stemme på generalforsamling.

Universitetet i Oslo kan erverve og eie inntil det antall leiligheter som lov om borettslag § 4-3 gir adgang til. Leilighetene skal kun benyttes som boliger for gjesteforskere som er midlertidig tilknyttet Universitetet i Oslo.

Godkjenning som fysisk andelseier i Universitetspensjonistenes borettslag forutsetter at vedkommende på tidspunkt for erverv av andelen oppfyller følgende vilkår:

- har fylt 52 år

- er fast ansatt eller pensjonert direkte fra stilling ved norsk universitet eller statlig høgskole, Arkivverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner som er knyttet til universiteter og statlige høgskoler, herunder universitetssykehusene.

Potensielle kjøpere må kunne dokumentere skriftlig at de fyller betingelsene for å være andelseier.

Styret i borettslaget kan etter skriftlig søknad dispensere fra vilkårene når det mener det foreligger særskilt grunnlag for det.

Ektefelle/samboer som har bodd i en leilighet sammen med en andelseier, har rett til å overta andelen dersom vedkommende fortsatt bor i leiligheten når andelseieren dør eller varig flytter på institusjon.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, såfremt erverver fyller vedtektenes vilkår som andelseier. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning som andelseier ved enhver form for overdragelse kan bare gis til erverver som fyller vilkår nedfelt i pkt 2-2. Dersom erverver ikke innfrir gjeldende betingelser, kan styret pålegge salg av andelen. Som hovedregel vil styret i slike tilfeller kreve andelen solgt innen en frist på 18 måneder regnet fra det tidspunkt tidligere andelseiers bruk av boligen opphørte. Er pålegget ikke etterkommet innen gitt frist, kan andelen kreves tvangssolgt, jf borettslagslovens § 4-8.

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

(4) 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.

(5) 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 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget. UiOs andel omfatter rett til å disponere det antall boliger universitetet eier i borettslaget.

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

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

4-2 Overlating av bruk

Som det fremgår av vedtektenes § 1-2 er borettslagets formål å gi andelseiere boret til eget bruk. Boligen skal altså som hovedregel benyttes av andelseieren selv, og ikke disponeres til utleieformål.

Etter skriftlig søknad kan styret likevel godkjenne at bruken av boligen overlates til andre for inntil tre år, såfremt andelseieren har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Dersom andelseier ikke fyller vilkåret om forutgående botid, vil styret normalt ikke godkjenne bruksoverlating.

Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier, dvs ikke faller innenfor den personkretsen borettslaget er klausulert for i henhold til vedtektenes pkt 2-2.

Ulovlig bruksoverlating er mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget, jf vedtektenes pkt 7-1 og 7-2.

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.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Det innebærer at andelseier fortsatt er ansvarlig for betaling av felleskostnader, evt skader som følge av mislighold på vedlikeholdsplikt, at husordensregler etterleves m.m. Andelseier som har overlatt bruken til andre, skal underrette borettslagets styre om hvor andelseier kan nås ved behov for kontakt.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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.

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

4-4 Garasje

Styret tildeler garasjeplass etter søknad fra interesserte andelseiere.

Søkere som over lengre perioder årlig bor fast andre steder, blir prioritert etter søkere som har løpende behov for disponering av garasjeplass.

Garasjer tildeles etter bo-ansiennitet, med mindre det foreligger særskilt grunn til å fravike dette kriteriet. Når en andelseier ikke lenger gjør jevnlig bruk av garasjeplass, opphører leieforholdet.

Garasjeplass kan ikke framleies av den enkelte andelseier.

For å finansiere nye garasje innføres innskuddsordning. Innskuddet skal være kr. 40 000. Når et leieforhold opphører, tilbakebetales innskuddet. Beløpet skal indeksreguleres. Månedssleien skal være lavere for gamle garasjer enn for nye. Fra 01.04. 2014 er månedsleien kr. 400 for gamle og kr. 600 for nye garasjer. Endring av vedtekter og månedsleie skal vedtas av Generalforsamlingen. Endringer skal vedtas med 2/3 flertall.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseierens vedlikeholdsplikt innebærer først og fremst at boligen må holdes i slik stand at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre. 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, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning, og sluk på balkonger.

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.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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.

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.

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

Borettslagets vedlikeholds/reparasjonsplikt omfatter ikke innebygging/innkassing som andelseier selv har gjort for å skjule rør, ledninger og lignende. Dersom slike konstruksjoner

må tas ned for å utbedre skader ved eksempelvis lekkasjer på gjennomgående rør, og borettslagets forsikring dekker skaden, kan andelseier selv måtte betale egenandel.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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.

Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf lov om borettslag §§ 5-13 og 5-15.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf lov om borettslag § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser, innenfor rammene av lov om borettslag § 5-20.

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 fra styret 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 andre medlemmer med varamedlemmer.

Universitetet i Oslo (UiO) skal være representert i styret og foreslår derfor (for valgkomiteen) ett medlem med varamedlem.

Funksjonstiden for styret er to år, men både styreleder og øvrige medlemmer kan gjenvelges. For å sikre kontinuitet i styret er de to styremedlemmene med varamedlemmer på valg hvert sitt år (velges ikke samtidig).

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

8-2 Styrets oppgaver

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. Styret fastsetter ordensregler for eiendommen, jf lov om borettslag § 5-11 nr 4.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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.

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 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

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor krever det.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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.

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 gjeldende frist.

9-4 Saker som skal behandles

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite
- 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 på generalforsamlingen**

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.

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.

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. **Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

10-1 **Inhabilitet**

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.

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.

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 besluttet 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

ORDENSREGLER for Minister Ditleffs vei 20

UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG

Vedtatt 24. mai1989 med endringer av 13. august 2003, juni 2004, april 2005, våren 2007, 11. mai 2010 og september 2019.

1. **Alle** er forpliktet til å gjøre seg kjent med og rette seg etter de vedtekter, instruksjoner og ordensregler som til enhver tid gjelder for bygningen. Blir ikke ordensreglene respektert, vil forholdet kunne påtales overfor styret. Misligholdelse kan føre til oppsigelse av leieforholdet.

2. **Ro i og utenfor huset** Det legges vekt på at bomiljøet i huset skal være så stille og trivelig som mulig.

Det er lytt i huset, derfor må vi unngå høylydt støy fra for eksempel musikkinstrumenter, radio og TV, fra klaprende fottøy, skyving av møbler over gulvene. På søn-og helligdager og i ettermiddagstimene mellom 17.00 og 19.00 skal det ikke bankes eller bores. Det samme gjelder tiden etter kl 22.00 og fram til klokka 08.00.

Det skal være ro i huset etter kl 23.00, i helger og høytider etter kl 24.00. Ved oppussing av leilighetene skal man gjøre de øvrige leieboerne oppmerksom på, ved oppslag med skriftlig informasjon, i heisen og på tavlen, når dette vil foregå.

Større renoveringsprosjekter skal legges frem for styret.

3. **Ytterdøren** skal alltid holdes stengt. Kontroller at den går i lås. Det må utvises forsiktighet med å slippe ukjente inn via dørcallingen.

4. **Vinduer og verandaer**

Det er ikke tillatt å riste, banke eller henge klær, tepper eller sengetøy ut av vinduer eller verandaer. Det kan ikke settes opp synlige klessnorer på verandaene.

Grilling er ikke tillatt på verandaene. De som åpner vinduer i gangen eller fellesrom, må passe på at de blir lukket. Gangvinduet i 2. etasje skal alltid være lukket.

5. **Korridorer og ganger**

Korridorene skal alltid holdes ryddig. Det må ikke plasseres sykler, ski, barnevogner eller lignende der. Dette gjelder også utenfor bodene i underetasje og kjeller. Av hensyn til vaskingen skal det ikke ligge dørmatter i korridorene. Ifølge pålegg fra brannvesenet skall dørene mellom korridorene og trappeoppgangen holdes lukket om natten.

6. Heisen

Heisen tar maksimum 8 personer (640 kg) om må olle overbelastes ved inn- og utflytting

7. 9. etasje. Gjeste- og selskapsrom, trimrom for andelseiere som selv bor i sine leiligheter

Gjesterommet kan leies ut for overnatting for slektninger og nære venner. Rommet kan leies ut for inntil seks netter, og leien er kr 50 pr natt per seng. Dynetrekk, laken og putevar holdes av den som leier rommet. Gjesterommet etterlates ryddig og rengjort. Rommet bestilles hos tilsynshavende.

8. Vaskekjelleren

Vaskerommet skal bare brukes i den tiden som er reservert. Reserveringen skjer ved at leilighetsnummer noteres på tavlen på veggen. Hver beboer (leilighet) kan reservere 2 vaskeperioder på 1,5 timer pr. uke. Vaskemaskinene må ikke brukes etter kl 20.00 og ikke på søndager. Viftene på tørkerommet kan brukes til kl. 21.00 og tøyet etter siste vask (18.30-20.00 kan henge til neste morgen, men hentes før kl 08.00.

9. Sykler

Syklene parkeres i sykelskuret på vestsiden av huset. Den samme nøkkelen som går til fellesarealene, altså K»-nøkkelen, brukes til hengelåsen. Det er ikke tillatt å låse sykkelen til gjerdet utenfor hovedinngangen.

10. Bodene

Bodene i underetasje og kjeller er forsynt med leilighetsnummer. De skal holdes rene, og det må ikke oppbevares noe der som kan bederves.

11. Søppel og avfall

Alt avfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i kassene i søppelhuset. Pappemballasje skal flatklemmes og buntet. Søppelhuset skal alltid være låst. Aviser og papir legges i containere som står utenfor.

12. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt i borettslaget.

13. Brannlukene på verandaene

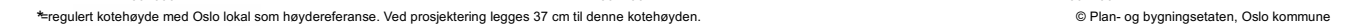
Brannlukene må til enhver tid kunne åpnes. Pass på at de ikke fryser igjen om vinteren. Hold snøen vekk og legg et trestykke mellom lemmen og karmen.

For øvrig vises det til vedtekter, husleiekontrakt og oppslag.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

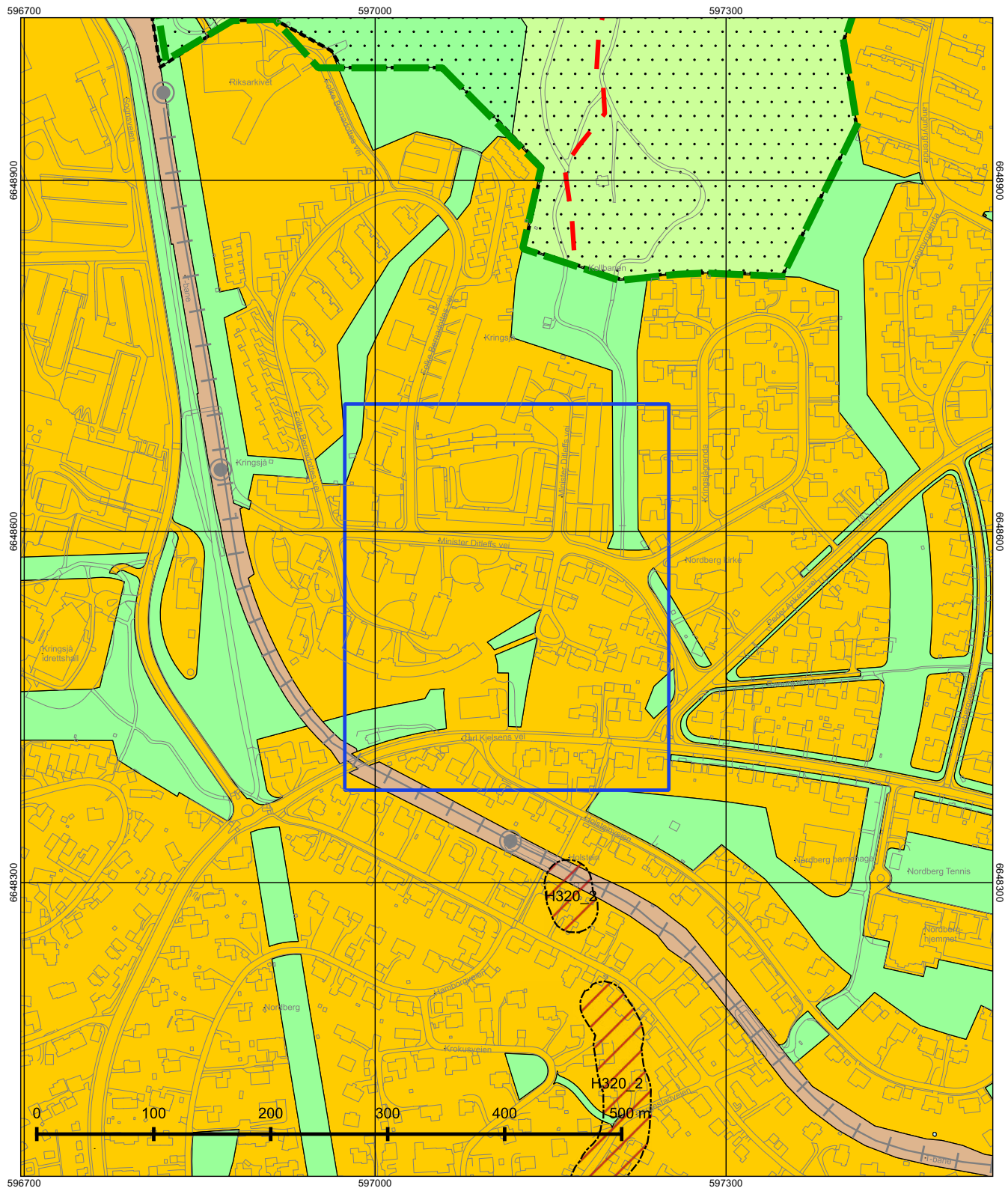
 Oslo Dato: 14.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 329985/ 86517024</td><td>Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV</td></tr><tr><td>Adresse: MINISTER DITLEFFS VEI 20</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 50/300</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 329985/ 86517024	Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV	Adresse: MINISTER DITLEFFS VEI 20	Kommentar:	Gnr/Bnr: 50/300	Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 329985/ 86517024	Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV						
Adresse: MINISTER DITLEFFS VEI 20	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 50/300							





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oсло Dato: 14.08.2025 Bruker: noas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 329985/ 86517024	Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV		
Adresse: MINISTER DITLEFFS VEI 20	Kommentar:		
Gnr/Bnr: 50/300			

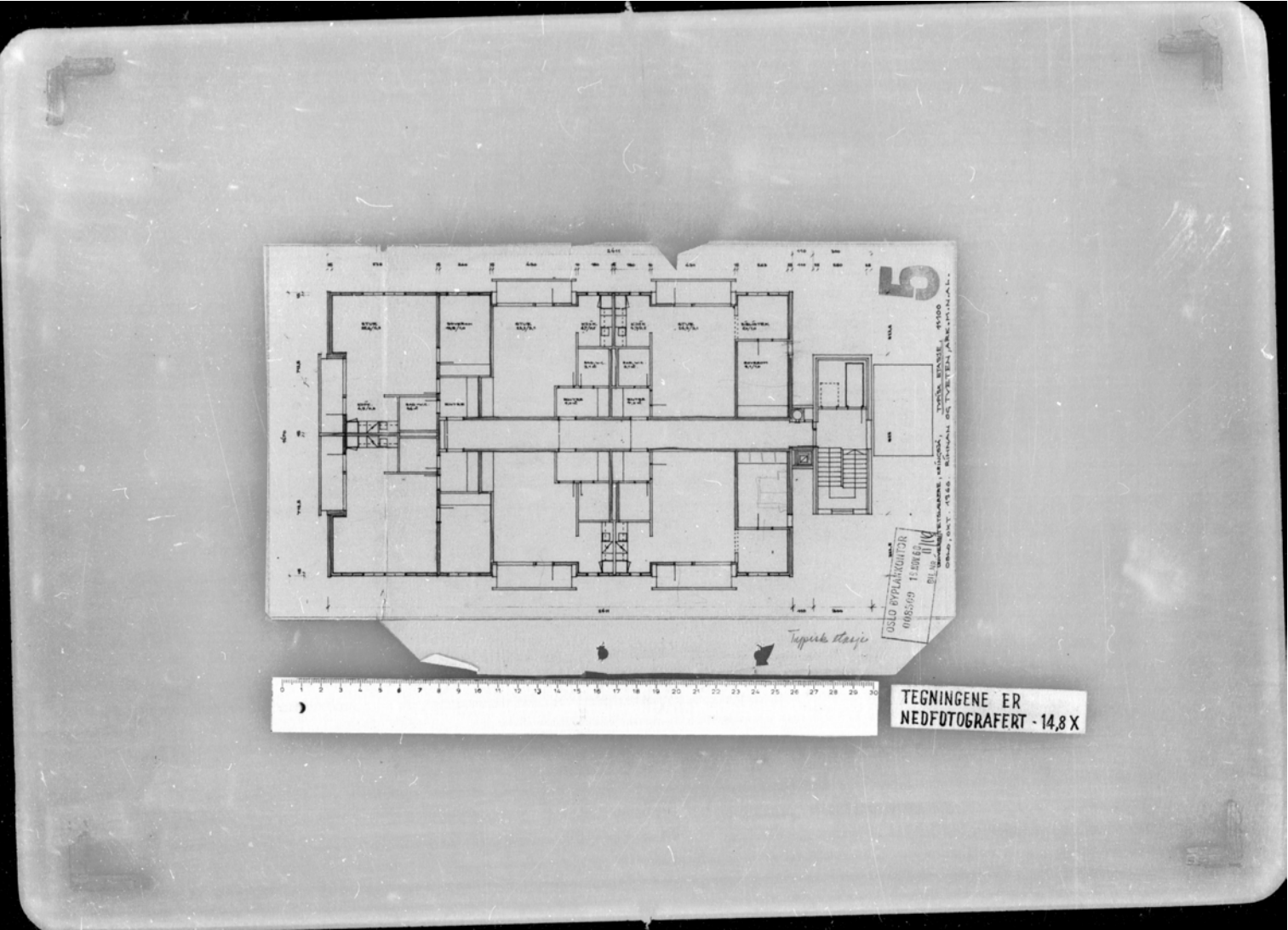


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 14.08.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 329985/86517024 Deres ref.: 14197/ KAHE@MSAKTV	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



Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Kaja Emilie Hestås
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: kaja.hestas@aktiv.no

Deres ref.: 1006250136 . Vår ref.: 5450-1-305

Dato: 13.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Universitetspensjonistenes Brl
Organisasjonsnr: 985223491
Andelseier: Svinøy, Ingebjørg
Medeier:
Leilighetsnummer: 305
Adresse: Minister Ditleffs Vei 20, 0862 OSLO
Andelsnummer: 305
Gnr. 50
Bnr. 300
Borettsinnskudd: Kr. 13 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565761.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Klausul for erverv av andel i borettslaget. Se selskapets vedtekter. Mulighet for leie av garasje/biloppstillingsplass. Kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208104543
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 9 521 118,00
Innfrielsesdato: 30.04.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 362,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 362,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 398,-
Fradragsberettigede kostnader: 8 422,-
Annen formue: 13 678,-
Gjeld: 144 437,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208104543
Restsaldo: 143 230,62
Kapitalkostnader: 835,14

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 143 230,62,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gine Andrea Kronberg pr. e-post: gine.kronberg@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per Eilif Thorvaldsen, e-post: universitetspensjonistenes@styrerommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte

tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Universitetspensjonistenes Brl

Møtedato: 23.02.2023
Møtetidspunkt: 17:00
Møtested: Minister Ditleffs vei 20
Til stede: 18 andelseiere, 6 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Magnus Arneberg-Bauer.
Møtet ble åpnet av Jon Petter Arntzen

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Jon Petter Arntzen foreslått.
Vedtak: Jon Petter Arntzen ble valgt som møteleder

B 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.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått, og som protokollvitne ble Arne Trengereid foreslått.

Vedtak: Magnus Arneberg-Bauer ble valgt til å føre protokoll og Arne Trengereid ble valgt som protokollvitne.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Møteinnkallingen ble godkjent.

I forbindelse med behandlingen av saken fremmet andelseier Hwang følgende forslag:

Det settes opp en ny sak om styrets fullmakter og beslutningsmyndighet på dagsorden.

Vedtak: Benkeforslaget ble godkjent.

2 Styrets fullmakter og beslutningsmyndighet (ny sak 2)

Med bakgrunn i notat fra Hwang og Midtun omdelt i forkant av ekstraordinær generalforsamling ble styrets fullmakter drøftet. Med vedlikeholdsprosjektet som eksempel, ble det stilt spørsmål ved om styret har fullmakt til å igangsette større vedlikeholdsarbeider i borettslaget uten generalforsamlingens godkjenning og det ble i denne forbindelse vist til Borettslagslovens §8-9, pkt. 6. Det ble fra styrets leder presisert at styret både har et ansvar og en plikt til å sørge for nødvendig vedlikehold i borettslaget.

Følgende benkeforslag ble fremmet fra andelseier Hwang:

Generalforsamlingen skal fatte vedtak om store investeringer utover vanlig forvaltning.

Vedtak
Forslag nedstemt med 19 mot 5 stemmer

3 Forslag til oppgraderinger i borettslaget

A Behandling av installering av vannmålere inn til borettslaget

Til behandling forelå følgende forslag til fra styret:

Styret får fullmakt til å installere vannmålere inn til borettslaget.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig godkjent

B Behandling av Rehabilitering av 9. etg.

Til behandling forelå følgende forslag til fra styret:

Styret får fullmakt til å rehabilitere 9. etg

Vedtak: Forslaget ble nedstemt mot 7 stemmer

Følgende benkeforslag ble deretter fremmet fra styrets leder:

Styret får fullmakt til å innhente bistand for å utarbeide en helhetlig plan for oppgraderinger i 9. etg. Oppstart av arbeider må stemmes over på et senere møte.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt mot 7 stemmer

C Utredning av mulighet for solcellepanel

Til behandling forelå følgende forslag til fra styret:

Styret får fullmakt til å undersøke muligheten, utforming og pris for installering av solcellepanel på tak. Montering og installering av solcellepanel må stemmes over på et senere møte.

Vedtak: Forslaget ble godkjent med 17 mot 6 stemmer.



4 Valg av tillitsvalgte

Til behandling forelå følgende innstilling fra valgkomiteen:

1. *Som fast styremedlem fram til ordinær generalforsamling i 2023 velges Marianne Skage*
2. *Som nytt varamedlem fram til ordinær generalforsamling i 2023 velges Victor Arbouзов Malmqvist*

Følgende benkeforslag ble fremmet fra andelseier Hwang:

1. *Som fast styremedlem velges Marianne Skage*
2. *Som nytt varamedlem velges Victor Arbouзов Malmqvist*

Vedtak:

1. **Som fast styremedlem velges Marianne Skage**
2. **Som nytt varamedlem velges Victor Arbouзов Malmqvist**

Møtet ble hevet kl.: 20:00 Protokollen signeres av

Møteleder

Fører av protokollen

Protokollvitne



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5450

UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i UNIVERSITETSPENSJONISTENES 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:

24. april 2025 kl. 17:00, Minister Ditleffs vei 20, 9. etasje.

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. Tolkning og presisering av vedtektene pkt. 4–2 tredje ledd
7. Låneopptak – endring av vedtektene pkt. 8–3 annet ledd nr. 4
8. Andelseiernes beslutningsmyndighet ved investeringer og andre store innkjøp – endring av vedtektene pkt. 8–3 andre ledd
9. Presisering av styrets og forretningsførers opplysningsplikt
10. Opprettelse av en kontrollkomité
11. Regulering av døgnpris for utleiehybel
12. Vasketiden med myntpåkast (kr. 10,-) i vaskeriet utvides fra 70 til 90 minutter
13. Innføre høstdugnad
14. Myndighetsområde for å invitere til beboertreff utvides til å gjelde alle andelseiere
15. Fastsettelse av honorarer
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i UNIVERSITETSPENSJONISTENES 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
Velges på generalforsamlingen

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
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. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 6

Tolkning og presisering av vedtektene pkt. 4–2 tredje ledd

Forslag fremmet av:
Elisabeth G. Brodalen, Dag Flater Hwang, Helge Midtun og Stein Arne Øvre Storeggen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bestemmelsen gjelder bruksoverlating og er slik formulert:

Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier, dvs. ikke faller innenfor den personkretsen borettslaget er klausulert for i henhold til vedtektenes pkt. 2-2.

Vår sak omhandler den delen av bestemmelsen som angår personkretsen som borettslaget er klausulert for, dvs. personer over 52 år med fast ansettelse i og personer pensjonert fra en offentlig universitets-/høgskoletilknyttet virksomhet, jf. vedtektene pkt. 2–2.

Det er registrert en lite heldig og lite rimelig praksis i anvendelsen av denne regelen, ved at styret synes å godkjenne visse bruksoverlatinger der bruker (leietaker) ikke tilfredsstiller de aktuelle kriterier for å kunne bli andelseier, mens andre andelseiere som søker om bruksoverlating får avslag med referanse i de samme kriteriene. F.eks. er det tilfeller der slektninger/bekjente ikke godkjennes som leietakere, mens derimot flyktninger blir godkjent som leietakere. Og når Universitetet i Oslo skal leie ut, har styrene aldri betenkeligheter med å «overse» «personkretsregelen», mens iallfall noen styrer praktiserer de samme bestemmelsene meget restriktivt når andre andelseiere skal leie ut.

Det skal understrekes at bestemmelsen er i seg selv problematisk, og den framstår også som lite hensiktsmessig. Spesielt påpekes at det å sette et alderskrav til en (myndig) leietaker, neppe er lovlig og rammes av reglene om aldersdiskriminering, som gjelder for borettslag, jf. borettslagsloven § 1–5. Det bør derfor vurderes å eliminere eller endre personkretsbestemmelsen for leietakere. Et forslag til vedtektsendring er imidlertid ikke en del av denne saken, et slikt forslag vil måtte framlegges på en senere generalforsamling.

Kjernen i saken som nå legges fram for generalforsamlingen, er at det er totalt uakseptabelt å forskjellsbehandle ulike andelseiere. Det må altså sikres en lik tolkning av regelverket og en lik praksis, uavhengig av hvem som sitter i styret og uavhengig av hvilken andelseier som søker om bruksoverlating.

Gitt at vedtektsbestemmelsen finnes, kan den ikke helt ses bort ifra, men generalforsamlingen kan instruere styret om at bestemmelsen skal tolkes svært lite restriktivt, og ikke minst at øvrige andelseiere ikke skal stilles dårligere enn hva som gjennom mange år har vært og hva som per i dag er normal praksis ved bruksoverlating av boligene til Universitetet i Oslo.

For ordens skyld nevnes at generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet, og det er dessuten generalforsamlingen som har fastsatt vedtektene, slik at tolkningsmyndigheten for disse reglene tilligger generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Eiendomsrett

Hovedregelen, både etter lov og vedtekter, er at det kun er de som bor eller har til hensikt å bo i borettslaget, som kan eie en andel, altså fysiske personer, jf. borettslagsloven § 4-1 og vedtektenes punkt 2-2 første ledd. I vedtektene angis det videre at for å kunne eie andel som fysisk person, må vedkommende være over 52 år og enten fast ansatt eller pensjonert fra en stilling ved et norsk universitet, statlig høgskole, Arkivverket, Riksantikvaren, Nasjonalbiblioteket, Studentsamskipnaden eller andre offentlige institusjoner tilknyttet universiteter og statlige høgskoler, inkludert universitetssykehusene. Dette er presisert i vedtektenes punkt 2-2 tredje ledd.

Unntaket fra hovedregelen er at både lov åpner for at andeler kan erverves av juridiske personer, herunder stat, kommune og arbeidsgivere som leier ut til ansatte, iht. borettslagsloven § 4-3. Etter vedtektene er de eneste juridiske personen som kan eie andeler i borettslaget Universitetet i Oslo (UiO), som kan erverve andeler i henhold til det antallet leiligheter lovens § 4-3 gir adgang til jf. vedtektenes punkt 2-2 annet ledd.

En juridisk andelseier har rett til å disponere over de boligene de eier, mens fysiske andelshavere har enerett til å bo i andelen selv jf. vedtektenes punkt 1-2, 2-2 og borettslagslovens § 4-1 og § 4-2. Dette fremgår klart av vedtektene, hvor det skilles mellom rettighetene til fysiske og juridiske personer.

Overlating av bruk

For juridiske andelseiere, som ikke kan "bo" i andelen, følger det at de har rett til å overlate bruken til andre. Dette kan også utledes av borettslagsloven § 5-6 første ledd. Når det gjelder UiO, har universitetet rett til å overlate bruken av sine andeler til gjesteforskere, i samsvar med vedtektenes § 2-2 annet ledd og § 4-1. Overlating av bruk i samsvar med de spesifikke reglene i vedtektene, anses som godkjent bruksoverlatelse. Det stemmer også overens med borettslagets praksis, da UiO ikke søker om bruksoverlatelse etter bestemmelsene i vedtektenes punkt 4-2.

Videre regulerer § 4-2 overlating av bruken kun for fysiske personer, da ett av kravene er at andelseier må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Dette kravet kan åpenbart ikke gjelde for juridiske personer. Når en fysisk andelseier ønsker å overlate bruken av andelen til andre, må de søke styret om godkjenning for utleie. Styret har da mulighet til å nekte å godkjenne utleie til personer som ikke kvalifiserer som andelseiere, for å beskytte borettslagets spesifikke personkrets, noe som er tydelig spesifisert i vedtektene. Kravene i vedtektene, som regulerer hvem som kan leie og hvem som kan eie, er utformet for å beskytte den spesifikke personkretsen som borettslaget er tiltenkt. Imidlertid finnes det enkelte unntak, som lovens bestemmelser i § 5-6 om nærstående, samt andre regler som kan gi særlige grunner for utleie.

Endelig vises det til at ulovlig bruksoverlatelse kan betraktes som mislighold i henhold til vedtektene.

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 4–2 tredje ledd åpner for at borettslaget KAN nekte bruksoverlating i tilfeller der brukeren ikke ville ha tilfredsstilt kravene til å være andelseier i borettslaget. Denne bestemmelsen SKAL tolkes svært lite restriktivt. Dette innebærer at bestemmelsen alene ikke skal anses tilstrekkelig for å nekte godkjenning av bruksoverlating. Derimot kan bestemmelsen tillegges vekt i tilfeller der det er andre momenter som trekker i retning av at bruksoverlatingen ville være uheldig eller ikke bør godkjennes. Under enhver omstendighet skal det være lik godkjenningspraksis for samtlige andelseiere i borettslaget.

Sak 7

Låneopptak – endring av vedtektene pkt. 8–3 annet ledd nr. 4

Forslag fremmet av:

Elisabeth G. Brodalen, Dag Flater Hwang, Helge Midtun og Stein Arne Øvre Storeggen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bestemmelsen er i vedtektene slik formulert:

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

...

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene

...

Det foreslås å stryke de fire siste ordene («med prioritet foran innskuddene»). Den nåværende formuleringen er dårlig tilpasset vår tids markedsøkonomi, og den ivaretar ikke andelseiernes interesser i tilstrekkelig grad. I et nystartet borettslag med høye innskudd ville den nåværende formuleringen til nød ha noe for seg, men i

et meget gammelt borettslag der registrerte innskuddspapirer mer er av symbolsk/mikroskopisk økonomisk verdi, medfører den nåværende formuleringen at i praksis vil et styre kunne ta opp nesten ubegrenset med lån uten å legge saken fram for generalforsamlingen. Det kan gjøres ved at pantet gis prioritet **etter** innskuddene. For en bank vil dette normalt være uten betydning, i tilfeller der innskuddene er av marginal størrelse sammenliknet med boligenes verdi.

Selv om et låneopptak gjøres i borettslagets navn, er det andelseierne som får regningen og må tilbakebetale lånet med renter og avdrag. Det burde være en selvfølge at det er dem som skal betale låneutgiftene, som må ta stilling til hvorvidt lånet faktisk skal tas opp. Slik er det overalt ellers i samfunnet.

Bemerk at den aktuelle bestemmelsen kun er myntet på større og vanligvis langsiktige lån, som medfører utvidet låneopptak og økt gjeldsbyrde for andelseierne, og der långiver krever pant i eiendommen. Skulle det være behov for kortsiktig kassakreditt, trenger styret ikke å innhente generalforsamlingens samtykke. Bestemmelsen er heller ikke relevant i situasjoner der det etableres ny pant for en restgjeld, og der formålet er en refinansiering, typisk ved et skifte av bank for å oppnå bedre lånebetingelser. Dette sistnevnte momentet forklarer tilføyelsen som er gjort i siste setning i forslaget til vedtektsendring.

Styrets innstilling

Dersom dette vedtas vil ikke styret få gjort jobben sin. Det er viktig for god drift av borettslaget at styret har de «normale» beslutningshandlingene som følge av borettslagsloven om nødvendig vedlikehold og drift, og noe av dette kan kreve låneopptak. Et slikt vedtak bregrenser styret og god drift av borettslaget. Loven regulerer at nødvendig vedlikehold kan gjennomføres uavhengig av vedtektene. Det er heller ikke alltid tid for å gå til en generalforsamling for å spørre om låneopptak. Borettslagsloven regulerer dette grundig. Med forslaget vil vedtektene til Universitetspensjonistenes borettslag avvike fra loven. Viser til borettslagsloven § 8-9. Denne sikrer at større økonomiske beslutninger i borettslaget krever bred støtte fra andelseierne, og at styret ikke kan ta slike beslutninger på egen hånd.

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 8–3 annet ledd nr. 4 endres til: 4. å ta opp lån som skal sikres med pant. Dette gjelder likevel ikke der det etableres et nytt pant, beløpsmessig avgrenset til en eksisterende restgjeld, med det formål å oppnå bedre lånebetingelser.

Sak 8

Andelseiernes beslutningsmyndighet ved investeringer og andre store innkjøp – endring av vedtektene pkt. 8–3 andre ledd

Forslag fremmet av:

Elisabeth G. Brodalen, Dag Flater Hwang, Helge Midtun og Stein Arne Øvre Storeggen

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Gjeldende vedtekter sikrer ikke at generalforsamlingen og dermed andelseierne har beslutningsmyndighet, når viktige beslutninger skal tas i økonomiske saker av stor verdi, typisk ved innkjøp som medfører investeringer i boligblokka eller i eiendommen ellers.

Borettslagslovgivningen, som opprinnelig hadde aksjelovgivningen som modell, tar ikke tilstrekkelig hensyn til at et borettslag er en brukereid virksomhet. Man kan derfor lett havne i situasjoner der virksomhetens ledelse tar beslutninger om investeringer uten å forholde seg til (å få samtykke fra) dem som skal betale for varen. Det blir som om en industribedrift skulle produsere uten tanke på kundenes behov eller betalingsvilje, for så bare å tvinge produksjonen og regningen på kundene. I et borettslag skal generalforsamlingen spille den rolle som kundene har på et ordinært marked.

Borettslaget er til for andelseierne. For å ivareta sine interesser, må andelseierne fastsette regler for virksomheten i samsvar med disse interessene. I den aktuelle saken vil det være vedtektene som må forbedres. Dette kan enkelt gjøres ved en tilføyelse til vedtektene pkt. 8–3 andre ledd, som per i dag har følgende formulering:

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

1. ...

...

6. ...

Tilføyelsen vil være et nytt nummer 7, der det presiseres at innkjøp over 1,5 mill.kr må avgjøres av generalforsamlingen.

Den nye bestemmelsen vil ikke svekke borettslagets forvaltning av bygningsmassen. Større arbeider planlegges over tid, og dersom det svært unntaksvis skulle oppstå et akutt behov for betydelig anskaffelser, vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling, der innkallingsfristen kan settes helt ned til tre dager. Og styret vil i alle tilfeller lede den praktiske gjennomføringen av tiltaket.

I forslag til oppsett for avstemming oppfordres andelseierne til å stemme for alternativ A, som på rimelig vis ivaretar andelseiernes interesser, slik det er redegjort for ovenfor. Om man derimot ønsker at andelseierne ikke skal ta del i viktige økonomiske beslutninger i borettslaget, kan en gi sin stemme til alternativ B.

Forslag til avstemming

Vedtak fattes ved avstemming der man setter de to følgende alternativene (A og B) opp mot hverandre:

A. For å sikre andelseiernes beslutningsmyndighet ved innkjøp/investeringer som har stor økonomisk betydning for dem, tilføyes følgende som nr. 7 i vedtektene punkt 8–3 andre ledd:

7. en investering, en samling av investeringer eller andre innkjøp med en kostnadsramme på 1,5 million kroner eller høyere. Med «investering» forstås materielle eller immaterielle anskaffelser der hovedkomponentene har en forventet varighet på minimum 5 år.

Styrets innstilling

Styrets argumentasjon er den samme som for sak syv.

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslagene.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Andelseiernes beslutningsmyndighet ved investeringer og andre store innkjøp – endring av vedtektene pkt. 8–3 andre ledd
- Mot Andelseiernes beslutningsmyndighet ved investeringer og andre store innkjøp – endring av vedtektene pkt. 8–3 andre ledd

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. A. For å sikre andelseiernes beslutningsmyndighet ved innkjøp/investeringer som har stor økonomisk betydning for dem, tilføyes følgende som nr. 7 i vedtektene punkt 8–3 andre ledd: 7. en investering, en samling av investeringer eller andre innkjøp med en kostnadsramme på 1,5 million kroner eller høyere. Med «investering» forstås materielle eller immaterielle anskaffelser der hovedkomponentene har en forventet varighet på minimum 5 år.
2. B. Andelseierne bør ikke sikres beslutningsmyndighet ved innkjøp/investeringer av stor betydning for dem, og det skal derfor ikke gjøres en tilføyelse i vedtektene punkt 8–3 andre ledd som foreslått i alternativ A.

Sak 9

Presisering av styrets og forretningsførers opplysningsplikt

Forslag fremmet av:

Elisabeth G. Brodalen, Dag Flater Hwang, Helge Midtun og Stein Arne Øvre Storeggen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, jf. vedtektene pkt. 8–2, og virke for borettslaget på vegne av andelseierne. Styrets og forretningsførers arbeid skal være åpent og etterrettelig.

I saker hvor andelseiere henvender seg til styret og forretningsfører, begrenses informasjonsplikten i hovedsak av forhold som vedrører personlige forhold, jf. vedtektene pkt. 10–2 samt lov om Borettslag § 13–1. I visse tilfeller kan det av konkurransemessige hensyn også være rimelig å ivareta taushet om forretningsmessige forhold, tekniske innretninger og driftsforhold.

Utover de nevnte forhold kan det ikke finnes rimelig grunn for styret eller forretningsfører å tilbakeholde opplysninger som andelseiere ber om, og i særdeleshet ikke når andelseieren ut ifra dennes ståsted oppgir en saklig grunn for anmodningen.

Ifølge juridisk litteratur gjelder reglene for alle som opptrer på borettslagets vegne, herunder også ansatte samt komiteer, utvalg mv. som borettslaget har opprettet.

Styrets innstilling

Dette er regulert av borettslagsloven §13-1 som omhandler taushetsplikt for tillitsvalgte, forretningsførere og ansatte i et borettslag. Tillitsvalgte, forretningsførere og ansatte i et borettslag skal hindre at uvedkommende får tilgang til informasjon de har fått kjennskap til i virksomheten om personlige forhold.

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

Forslag til vedtak

Styret, forretningsfører og andre som opptrer på borettslagets vegne, plikter på oppfordring å fremskaffe informasjon som andelseiere ber om, så lenge informasjonen ikke bryter med vedtektene pkt. 10–2 eller andre rettsregler.

Sak 10

Opprettelse av en kontrollkomité

Forslag fremmet av:

Elisabeth G. Brodalen, Dag Flater Hwang, Helge Midtun og Stein Arne Øvre Storeggen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Presisering av styrets og forretningsførers opplysningsplikt

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, jf. vedtektene pkt. 8–2, og virke for borettslaget på vegne av andelseierne. Styrets og forretningsførers arbeid skal være åpent og etterrettelig.

I saker hvor andelseiere henvender seg til styret og forretningsfører, begrenses informasjonsplikten i hovedsak av forhold som vedrører personlige forhold, jf. vedtektene pkt. 10–2 samt lov om Borettslag § 13–1. I visse tilfeller kan det av konkurransemessige hensyn også være rimelig å ivareta taushet om forretningsmessige forhold, tekniske innretninger og driftsforhold.

Utover de nevnte forhold kan det ikke finnes rimelig grunn for styret eller forretningsfører å tilbakeholde opplysninger som andelseiere ber om, og i særdeleshet ikke når andelseieren ut ifra dennes ståsted oppgir en saklig grunn for anmodningen.

Ifølge juridisk litteratur gjelder reglene for alle som opptrer på borettslagets vegne, herunder også ansatte samt komiteer, utvalg mv. som borettslaget har opprettet.

Forslag til vedtak

Styret, forretningsfører og andre som opptrer på borettslagets vegne, plikter på oppfordring å fremskaffe informasjon som andelseiere ber om, så lenge informasjonen ikke bryter med vedtektene pkt. 10–2 eller andre rettsregler.

Styrets innstilling

Uvanlig å ha en kontrollkomite i et borettslag. Styret er underlagt borettslagsloven og vedtektene i borettslaget. Forretningsfører sørger for riktig regnskapsføring og bistand til styret, i tillegg har borettslaget

en revisor som avdekker eventuelle feil. Enhver eier som har spørsmål til poster i regnskapet vil få det besvart ved henvendelse til styret. Styret mener at eksisterende kontrollordninger er tilstrekkelige og det som er normalt i driften av et borettslag.

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Opprettelse av en kontrollkomité
- Mot Opprettelse av en kontrollkomité

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1. Generalforsamlingen vedtar å oppnevne en kontrollkomité bestående av to faste medlemmer og eventuelt et varamedlem. Komiteen velger selv en leder eller en kontaktperson/koordinator. Kontrollkomiteen er en prøveordning fram til ordinær generalforsamling 2026, og komiteen skal virke etter et midlertidig mandat i samsvar med det som står formulert i saksframstillingen. Kontrollkomiteen utarbeider et forslag til et mer gjennomarbeidet mandat og framlegger dette for ordinær generalforsamling 2026, sammen med en kort beretning om sitt arbeid gjennom året.

2. 2. Valg av medlemmer til kontrollkomiteen. (Dette forutsetter at punkt 1. blir vedtatt.)

Sak 11

Regulering av døgnpris for utleiehybel

Forslag fremmet av:

Dag Flater Hwang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utleiehybelen i 9. etg. har et inntekspotensial som utnyttes dårlig, og inntektene ved virksomheten er ikke engang i nærheten av å dekke kostnadene. Dette innebærer også at andelseiere som aldri eller bare svært sjelden benytter seg av tilbudet, i vesentlig grad subsidierer andelseiere som relativt hyppig gjør bruk av hybelen. Det er derfor behov for å øke døgnprisen for denne tjenesten. Det er rimelig at de som ofte bruker hybelen, tar en større andel av kostnadene enn dem som aldri bruker den. Og de som bruker hybelen sjelden, må kunne tåle en høyere pris de få gangene som de har behov for den.

Eiere med store boliger, som nok vanligvis har minst behov for å leie hybelen, er dem som i størst grad subsidierer hybeldriften, siden fellesutgiftene øker med boligenes areal. Over mange år er det snakk om ikke ubetydelige beløp som enkelte andelseiere må skyte inn i subsidier, med den ekstremt lave utleieprisen som har vært praktisert opp gjennom årene.

Så langt jeg vet, har borettslaget per i dag 50 ordinære boenheter. Tar vi med hybelen, blir det 51 boenheter. Riktignok er hybelen ikke en fullverdig leilighet, men de fleste av kostnadene til borettslaget har relevans også for hybelen. Det gjelder f.eks. oppvarming og strøm, forsikringer, kommunale avgifter, styrearbeid, vaktmestertjenester og diverse vedlikehold av bygget. Dertil kommer ekstra kostnader som borettslaget

dekker spesifikt for hybelen, og som borettslaget ikke bærer for de ordinære boligene; det gjelder innredning (møblering), innvendig vedlikehold/oppussing og administrasjon av hybelens drift.

Det ser ut til at grovt sett må borettslaget ha årlige inntekter på rundt 2,8-3 mill.kr, for å dekke alle sine kostnader. Noe av dette dekkes inn av garasjeinntekter. Dersom 2,8 mill.kr forutsettes å skulle dekkes inn av boligene og hybelen, trenger borettslaget inntekter per boenhet som i gjennomsnitt utgjør ca. kr 54.900 per år (2.800.000/51) eller kr. 4.575 per måned. Selv om en skulle gjøre et fratrekk for at hybelen ikke er fullverdig som bolig, synes det rimelig å tilordne hybelen en kostnad på minimum kr 3.500 per måned, dvs. kr 42.000 per år.

I dag praktiseres en utleiepris på 100 kr per døgn. Prisen bør øke til minimum 300 kr per døgn. Dette er en lav overnattingsutgift i Oslo i dag, om man sammenlikner med andre alternativer i byen, f.eks. av typen vandrerhjem eller campinghytter.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget

Forslag til vedtak

Døgnprisen for utleie av hybelen i 9. etg. fastsettes til kr 300 fra og med 1. juni 2025.

Sak 12

Vasketiden med myntpåkast (kr. 10,-) i vaskeriet utvides fra 70 til 90 minutter

Forslag fremmet av:

Ingebjørg Svinøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Energiforbruket for en 40-graders vask er 0,5 kWh og det dobbelte for en 60-graders vask. Kostnaden for en 60-graders vask er ca. 2 kroner (ref. Fortum).

For mitt vedkommende rekker jeg akkurat to vask etter hverandre på 90 minutter. Og det harmonerer mer med tiden som er avsatt til en vaskeperiode (for de av oss som bruker fellesvaskeriet). Jeg har erfart at maskinen går i svart når det er ett minutt igjen med sentrifugering og må legge på 10 kroner for å åpne vaskemaskinen. Altså 20 kroner for å bruke vaskemaskinen i drøyt 70 minutter.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Vasketiden med myntpåkast (kr. 10,-) i vaskeriet utvides fra 70 til 90 minutter

Innføre høstdugnad

Forslag fremmet av:

Ingebjørg Svinøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er veldig nyttig med vårdugnad, samtidig som det også er veldig hyggelig og treffe naboene. Jeg mener at dette med hell også kan gjøres en gang på høsten. Og det skal fortsatt være frivillig.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

Forslag til vedtak

Innføre høstdugnad

Myndighetsområde for å invitere til beboertreff utvides til å gjelde alle andelseiere

Forslag fremmet av:

Ingebjørg Svinøy

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter reaksjoner på mitt initiativ til beboertreff (se vedlegg) og svar fra styret delt på Vibbo, referer jeg til deler av svaret mitt til styret angående oppklaring av myndighetsområde;

«Tanken min bak invitasjonen var at det ville være positivt med et treff i en mer uformell setting, hvor man på sikt kan skape interesse for å bidra til fellesskapet, evt. legge fram saker for styret eller GF. Ellers har jeg hatt et ønske om ulike arbeidsgrupper med samme målsetting.

Vi trenger engasjement og personlig har jeg etterlyst beboermøter (som ikke er infomøte med begrenset mulighet for å diskutere) og arbeidsgrupper (utenom den styret jobber i), men intet skjer.

Et mer uformelt beboertreff vil også være en fin møteplass for å utveksle informasjon, som pr. nå nærmest har begrenset seg til årsmøtet en gang i året

Styrets innstilling

Styret støtter ikke endringsforslaget og anbefaler andelseierne å stemme mot endringsforslaget.

Forslag til vedtak

Myndighetsområde for å invitere til beboertreff utvides til å gjelde alle andelseiere

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. UiO sine representanter i styret mottar ikke godtgjørelse.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Valg av tillitsvalgte

Til styret i Universitetspensjonistenes Borettslag

På ordinær generalforsamling 23. april 2024 ble Solveig Johanne Aksdal og Jon Petter Arntzen valgt som medlemmer av valgkomiteen. Valgkomiteen legger med dette fram sin innstilling/forslag til nytt styre i borettslaget:

- 1. Styreleder: Per Eilif Thorvaldsen (ikke på valg)
- 2. Styremedlem 1: Ingebjørg Tilseth med Jon Petter Arntzen som vara. Begge foreslås valgt for to år.
- 3. Styremedlem² (fra UiO): Marianne Skage med Kine Verdich som vara. Begge foreslås valgt for ett år.

Valgkomiteen vil på generalforsamlingen gi en nærmere orientering om forslaget/innstillingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingebjørg Tilseth

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Marianne Skage

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kine Verdich

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

- Jon Petter Arntzen

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

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalforsamlingen

Ny valgkomite skal velges. Valgkomiteen har ikke fremmet skriftlig forslag til medlemmer av ny valgkomite. Det vil derfor være opp til generalforsamlingen å velge ny valgkomite.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret Leder Per Thorvaldsen Minister Ditleffs Vei 20 Styremedlem Ingebjørg Tilseth Minister Ditleffs Vei 20 Styremedlem Kine Verdich Dalsnaret 1 C Varamedlem Marianne Skage Gråsteinveien 20 Varamedlem Tor Olav Torgersen

Valgkomiteen Solveig Johanne Aksdal Minister Ditleffs Vei 20 Jon Petter Arntzen Minister Ditleffs Vei 20

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Generelle opplysninger om Universitetspensjonistenes Brl Borettslaget består av 52 andelsleiligheter. Universitetspensjonistenes Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985223491, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 50 300 Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Forretningsførsel og revisjon Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er BDO AS.

2 Universitetspensjonistenes Brl Styrets arbeid Organisering av styrets arbeid

Det er i 2024 gjennomført totalt 6 hybride styremøter og 5 møter i arbeidsutvalget samt 1 budsjettmøte digitalt.

Drift og vedlikehold

Det har blitt innhentet informasjon fra ulike aktører samt tilstandsrapport fra Obos prosjekt om rørfornyng. Obos prosjekt hadde presentasjon av tilstandsrapporten for beboerne.

Møblene i selskapslokalet er totalrenovert med ny innmat samt trekk i stoler og sofaer samt restaurering av bord. Glomma industrier har utført arbeidet.

Installert støydempende plater i tak i spisesalen. Arbeid utført av Norsk akustikksenter.

Gjesterommet er fornyet og oppgradert med nye senger, sengetøy, gardiner, vannkoker med timer.

Det er utarbeidet nye regler for utleie av gjesterom samt selskapslokale. For gjesterommet er det innført en digital betalingsløsning.

Alle gulvene i blokken ble bonet unntatt trappeoppgangen, høsten 2024.

Ny verandadør i selskapslokalet.

Verandakasser i 9. etasje fastmontert.

Oppgradering av sikringsskap for å øke kapasitet til kjøkken. Ny komfyrvakt er installert.

Innkjøp av kaffetrakter, termos, bestikk og dype tallerkener.

Ellipsemaskin på trimrommet er reparert.

Det er anskaffet utestoler og bord til fremtidig uteplass.

Styret har økt den kollektive verdien på borettslaget ved å reklamere for blokken i akademikeravisen Khrono 15. januar 2024. Salgsprisen per leilighet har økt med 20 prosent og vi har nå en liste med interessenter. Det er ikke lenger et problem å få solgt sin leilighet for de som ønsker det.

Hms/brannvern/elsikkerhet HMS vernerunder er foretatt av vaktmester og styrets HMS-ansvarlige. Aktivitetsplan med faste aktiviteter i henhold til lover og forskrifter er fulgt opp.

3 Universitetspensjonistenes Brl Økonomi

Økonomien til borettslaget er god, med tilfredsstillende likviditet. Det har dessverre vært nødvendig å øke felleskostnadene på grunn et økende vedlikeholdsbehov både utvendig og innvendig. Pr. 31.12. 2024 hadde borettslaget en arbeidskapital på kr. 870 643. Borettslaget hadde ved årsskiftet et lån på kr. 9 601 315. Årsresultatet for 2024 ble kr. 301 061.

Avtaler

Løpende avtaler: Bjerke Eiendomsservice AS, Rammeseviceavtale med Schindler heis via OBOS, Snøbrøyting og strøing med Vaktmesterkompaniet AS, branntavle med Tyco Marine Services AS og callinganlegg med SSS Siedle. Igland garasjen gjør årlig service på garasjeanlegget. På bergvarmeanlegget har borettslaget avtale med Norsk bergvarme as.

Aktiviteter

Vårdugnad på uteområdene ble gjennomført med god deltagelse. Et beboermøte med tema husordensregler, oppgradering 9. etasje samt uteområder. En temakveld med foredrag om Jomfruland, kunst og teknikk. Julekaffe.

Fremtidige planer:

4 Universitetspensjonistenes Brl KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Disponible midler Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

5 Universitetspensjonistenes Brl

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Større vedlikehold I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 161 000 Kommunale avgifter i Oslo kommune Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. Montering av nye vannmålere kan bidra til at de kommunale avgiftene vil bli betydelige lavere enn de ellers ville blitt. Energikostnader Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024. Forsikring Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Universitetspensjonistenes Brl. Lån Universitetspensjonistenes Brl har lån i OBOS banken Lånet har en flytende rente på 5,79%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Felleskostnader I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG
ORG.NR. 985 223 491, KUNDENR. 5450

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	740 233	450 474
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	301 061	-3 533 232
Økning annen langsiktig gjeld	0	10 327 762
Depositum	-40 000	
Fradrag for avdrag på langs. lån18	-130 651	-6 504 771
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	130 410	289 759
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	870 643	740 232

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 159 918	1 094 835
Kortsiktig gjeld	-289 275	-354 602
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	870 643	740 233

UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG
ORG.NR. 985 223 491, KUNDENR. 5450

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 616 352	2 388 918	2 612 000	2 734 284
Vaskeri	10	6 540	8 395	15 000	15 000
Andre inntekter	3	805	17 361	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 623 697	2 414 674	2 632 000	2 754 284
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-101 689	-97 801	-98 500	-99 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-10 035	-8 936	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-111 438	-105 975	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-15 655	-393 823	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-371 254	-3 876 513	-161 000	-161 000
Forsikringer		-187 567	-173 368	-191 000	-229 000
Kommunale avgifter	9	-275 986	-242 591	-397 000	-301 100
Energi/fyring	11	-211 454	-237 450	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 040	-132 358	-137 000	-142 000
Andre driftskostnader	12	-247 106	-156 567	-194 500	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 789 225	-5 525 381	-1 631 000	-1 584 100
DRIFTSRESULTAT		834 472	-3 110 707	1 001 000	1 170 184
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	26 451	16 521	0	0
Finanskostnader	14	-559 862	-439 046	-575 000	-552 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-533 411	-422 525	-575 000	-552 000
ÅRSRESULTAT		301 061	-3 533 232	426 000	618 184
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		301 061	0		

UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG
ORG.NR. 985 223 491, KUNDENR. 5450

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	979 720	979 720
Tomt		504 071	504 071
Andre varige driftsmidler	16	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1 483 792	1 483 792
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 755	2 511
Forskuddsbetalte kostnader		100	0
Driftskonto OBOS-banken		296 700	676 340
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 200	1 200
Sparekonto OBOS-banken		838 162	414 784
SUM OMLØPSMIDLER		1 159 918	1 094 835
SUM EIENDELER		2 643 710	2 578 627
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 51 * 100		5 100	5 100
Udekket tap	17	-8 272 680	-8 573 741
SUM EGENKAPITAL		-8 267 580	-8 568 641
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 601 315	9 731 966
Borettsinnskudd	19	780 700	780 700
Annen langsiktig gjeld	20	240 000	280 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 622 015	10 792 666
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 369	25 364
Leverandørgjeld		73 979	137 808
Skyldige offentlige avgifter	21	3 756	3 743
Påløpte renter		3 038	48 260
Påløpte avdrag		0	11 405
Fordring	22	40 000	0
Annen kortsiktig gjeld	23	128 133	128 023
SUM KORTSIKTIG GJELD		289 275	354 602
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 643 710	2 578 627
Pantstillelse	24	11 108 462	11 108 462
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Universitetspensjonistenes Borettslag

Per Eilif Thorvaldsen/s/ Ingebjørg Tilseth/s/ Kine Verdich/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 559 552
Garasje	52 000
Eiendomsskatt	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 616 352

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Reparasjon og skifte dørhåndtak	3 650
Refusjon	-8 148
Utleie	5 303
SUM ANDRE INNTEKTER	805

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 065
Påløpte feriepenger	-8 133
Arbeidsgiveravgift	-27 241
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-101 689

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.	
---	--

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 035.	
---	--

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 595
OBOS Prosjekt	-8 060
SUM KONSULENTHONORAR	-15 655

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-271 672
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 205
Drift/vedlikehold heisanlegg	-61 193
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-15 025
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 158
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-371 254

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 802
Vann- og avløpsavgift	-183 004
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-87 909
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-275 986

NOTE: 10

VASKERI

INNTEKTER VASKERI	
Inntekter	6 540
SUM INNTEKTER VASKERI	6 540
SUM VASKERI	6 540

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-118 278
Olje	-93 176
SUM ENERGI / FYRING	-211 454

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 620
Annet driftsmateriale	-4 629
Renhold ved firmaer	-164 971
Snørydding	-32 256
Andre fremmede tjenester	-4 413
Trykksaker	-2 305
Andre kontorkostnader	-24 137
Bank- og kortgebyr	-3 345
Velferdskostnader	-6 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 106

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter bank	25 949
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
SUM FINANSINNTEKTER	26 451

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-559 495
Renter på leverandørgjeld	-367
SUM FINANSKOSTNADER	-559 862

NOTE: 15

BYGNINGER

Boligbygninger	265 432
Tillegg garasjer 2005	37 600
Tillegg garasjer 2013-2014	676 688
SUM BYGNINGER	979 720
Tomten ble kjøpt i 1963. Gnr.50/bnr.300 Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.	

NOTE: 16

VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkeringsanlegg	
Tilgang 2007	110 550
Avskrevet tidligere	-110 549
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-7 308 210
Ekstra utbetalinger 2023	-3 019 552
Nedbetalt tidligere	595 796
Nedbetalt i år	130 651
	-9 601 315
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 601 315

NOTE: 19

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig i 1963	-750 600
Opprinnelig i 2006	-16 700
Opprinnelig i 2007	-13 400
SUM BORETT SINNSKUDD	-780 700

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum	40 000
Andre innskudd	-280 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-240 000

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 556
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 756

NOTE: 22

Fordring

Depositum garsasje	40 000
SUM GARASJE	40 000

NOTE: 23

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-8 133
Midlertidig deposita	-120 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-128 133

NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	780 700
Pantelån	10 382 015
TOTALT	11 162 715

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

Bygninger	979 720
Tomt	504 071
TOTALT	1 483 791

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til UNIVERSITETSPENSJONISTENES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 5450 Selskapsnavn: UNIVERSITETSPENSJONISTENES 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: _____



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 eignedom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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



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.

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.

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 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
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 4 800/4 900/5 400 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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Minister Ditleffs vei 20
0862 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Kaja Emilie Hestås

Telefon: 947 88 780
E-post: kaja.hestas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

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 budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre