PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VITAMINVEIEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Vitaminveien 2, 0485 OSLO
OSLO kommune
gnr. 76, bnr. 240
Andelsnummer 7004

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 21.06.2025 **Rapportdato:** 27.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15431-1568 **Referansenummer:** JZ3420

Autorisert foretak: Torgeir Lien **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



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i 7. etasje i høyblokk på Storo. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Stue med utgang til sydvestvendt balkong på 9 m². Leiligheten disponerer kjellerbod.

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Kjøkkenvindu med fast karm og 2-lag pyrostop glass i brannklasse EI30. Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning. Entrédør i brannklasse B30. Nye vinduer og dører i 2013.

INNVENDIG Gå til side

3-speils formpressede hvite innvendige dører fra 2011.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med enstavs eikeparkett fra 2020. Malte veggoverflater. Malte himlinger. Vegg- og himlingsoverflater i entré og soverom ble malt i 2024.
Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Ringeklokke ved entrédør. 2-dørs skyvedørsgarderobe i entré og soverom. Mill termostatstyrt panelovn med Wifi i stue. Fastmontert TV-benk og skap i stue. Downlights med dimmer i stue/kjøkken. Spotlights med dimmer på kjøkken. Dimmebryter på det ene takpunktet i soverom. Rullegardin på soveromsvindu. Plisségardiner i stue.

VÅTROM Gå til side

Baderom ble rehabilitert inkl. nye rørstammer på bad og kjøkken i 2013. Fliser på gulv og vegger. Malt gipsplatehimling med innfelte downlights med dimmer. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Hjelpesluk i dusjsonen. Hovedsluk er plassert under servantskap. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sisternen. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Nye dusjdører i 2024. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra 2020, med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Alupex vannrør og rør-i-rør opplegg. Nytt røropplegg i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2013. Stoppekraner og samlestokker er plassert bak luke i baderomshimling. Det er montert stoppekraner i kjøkkenbenken. Synlige avløpsrør i plast. Nye vinduer og dører i 2013. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert på vegg i skyvedørsgarderobe i entré. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 3 stk. 16A kurser, 1 stk. 13A kurs og 3 stk. 10A kurser. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

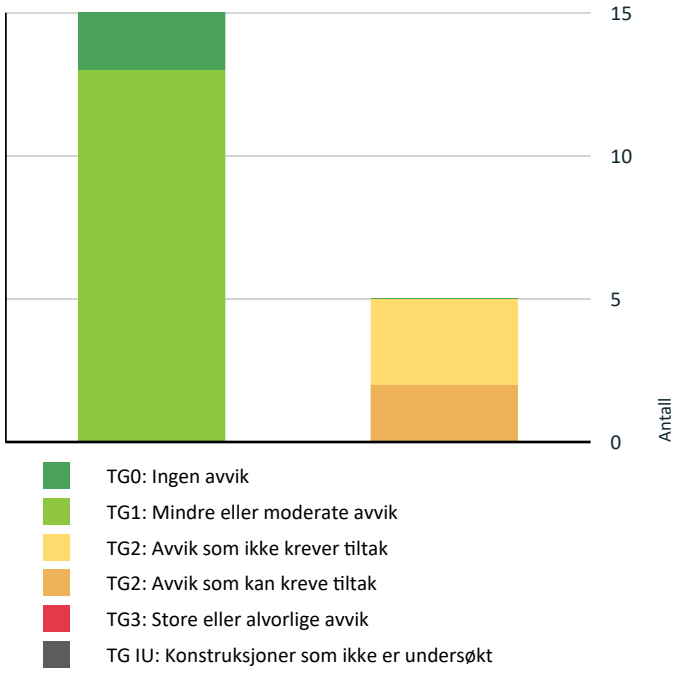
Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 26, datert 13. september 1970.
Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består hovedsakelig i at vegg mellom stue og kjøkken samt at vegg mellom soverom og tidligere kott er fjernet.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

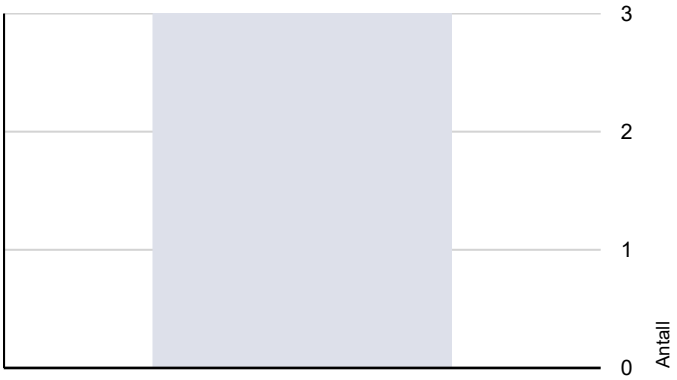
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 7. etasje > bad. > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1972

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kjøkkenvindu med fast karm og 2-lag pyrostop glass i brannklasse EI30. Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass. Utvendig aluminiumsbekledning.
Normal elde, slitasje og klimapåvirkning med hensyn til alder. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer. Ingen unormale avvik registrert. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse B30. Ny dør i 2013.
Normal slitasjegrad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 9 m². Dekke i betong som er overflatebehandlet med StoPur membransystem. Treheller på gulv. Rekkverk i aluminium/stål som er platekledd samt felt med matt glass. Rekkverkshøyde er ca. 1,17 m. Nytt rekkverk på balkong i 2012-2013. Balkongmarkise. Eier opplyser at det ble gjennomført vedlikeholdsprosjekt på betongen og armeringen på balkongen i 2024 da armeringen og rekkverk på balkong ble forsterket og det ble lagt ny betong som ble belagt med StoPur membransystem.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må endres til 1,20 m dersom krav på byggemeldingstidspunktet skal tilfredsstilles. Det antas at kravet er tilfredsstilt dersom treheller fjernes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:
Gulv: Enstavs eikeparkett fra 2020.
Vegger: Malte veggoverflater.
Himlinger: Malte himlinger.
Vegg- og himlingsoverflater i entré og soverom ble malt i 2024.
Normal slitasjegrad. Det ble registrert sprekk i plateskjøt inni garderobeløsning på soverommet, noe som trolig skyldes manglende strimling, som skal utføres for å unngå sprekker og for å få en jevn overflate.
Generelt: Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling/strimling), gir normalt ikke TG 2.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 13 mm innenfor 2 meter på soverom og 14 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 22 mm gjennom hele rommet på soverom og 22 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Høydeforskjell i intervallet 10-20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på

mellom 15-30 mm gjennom hele rommet gir TG 2. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

3-speils formpressede hvite innvendige dører.
Normal slitasjegrad.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

7. ETASJE > BAD.

Generell

Baderom ble rehabilitert inkl. nye rørstammer på bad og kjøkken i 2013.
Foruten visuell besiktigelse har undertegnede ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet/ byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

7. ETASJE > BAD.

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt gipsplatehimling med innfelte downlights med dimmer.
Normal slitasjegrad.

7. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør.
Bad ble rehabilitert i 2013. Det er derfor lagt til grunn at TEK10 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK10 sier at tilstrekkelig fall på gulv vil være 1:50 i en avstand minimum 0,8 m ut fra sluket, eller 1:100 på hele gulvet. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant sluk.
Om membran ikke er synlig ved dørterskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel.
Gulvet er sjekket med krysslaser. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og topp flis ved dør er målt til 18 mm. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og topp flis i en avstand på 0,8 m fra sluk er målt til 6 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

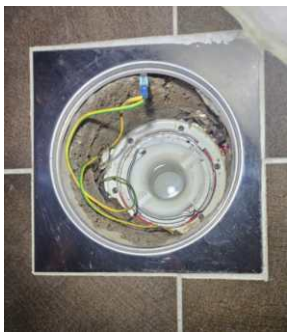
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

7. ETASJE > BAD.

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Hjelpesluk i dusjsonen. Hovedsluk er plassert under servantskap. Membran/slukmansjett er synlig i sluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder. Mindre enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.



Hovedsluk.



Hjelpesluk.

7. ETASJE > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd sisterne. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av ev. lekkasjevann fra sisternen. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj og hodedusj/regnfallsdusj. Nye dusjdører i 2024. Opplegg for vaskemaskin.
Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

7. ETASJE > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

7. ETASJE > BAD.

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre del av soveromsvegg på baksiden av dusjsonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk. Det anbefales å montere komfyrvakt.
Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.
Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

7. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Alupex vannrør og rør-i-rør opplegg. Nytt røropplegg i forbindelse med baderomsrehabiliteringen i 2013. Stoppekraner og samlestokker er plassert bak luke i baderomshimling. Det er montert stoppekraner i kjøkkenbenken.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer.
Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

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.

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert på vegg i skyvedørsgarderobe i entré. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 3 stk. 16A kurser, 1 stk. 13A kurs og 3 stk. 10A kurser.

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.
   Ukjent.

Tilstandsrapport

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

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

   Samsvarserklæring fra Elektropluss AS datert 08.11.2012. Arbeidsbeskrivelse: Fjerning av gamle installasjon i bad. Lagt opp ny tilførsel til bad på egen kurs. Lagt varmekabel i gulv og lagt opp jording til sluk/armering. Montert 4 spotter i himling, 2 dobbel stikk på bad og lagt opp et lampepunkt over speil, tilkoblet lysarmatur. Montert termostat, en bryter til lyspunkt og en dimmer til spotter.

   Samsvarserklæring fra Elektroinnovasjon AS datert 30.11.2020. Arbeidsbeskrivelse: Bytte av 2 dimmere. Opplegg for stikk under overskap og stikk til ventilator. Legging og festing av kabel. Demontering av dekkplate for å lage føringsvei til kabel. Montering av dekkplate. Montering og tilkobling av stikkontakter. Sett på muligheter for ny kurs til stekeovn og komfyrvakt.

   Forrige eier fikset ny kurs til stekeovn og to nye sikringer i sikringsskap montert juli 2021. Arbeid utført av Elektroinstallatøren Rælingen. Forrige eier skrev i sin egenerklæring at samsvarserklæring foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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
    På befaringen ble det registrert avvik ved at det er blanding av jordet og ujordet stikkontakter i stue/kjøkken, dårlig festet kabler i/under kjøkkenbenk, koblingsboks som ikke er festet og også er vanskelig tilgjengelig samt at ytterkappe på strømledning til stikkontakt i kjøkkenbenk er avsluttet utenfor deksling og mangler strekkavlastning.
    Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.
    I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende deler av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

Tilstandsrapport

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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
   Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

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

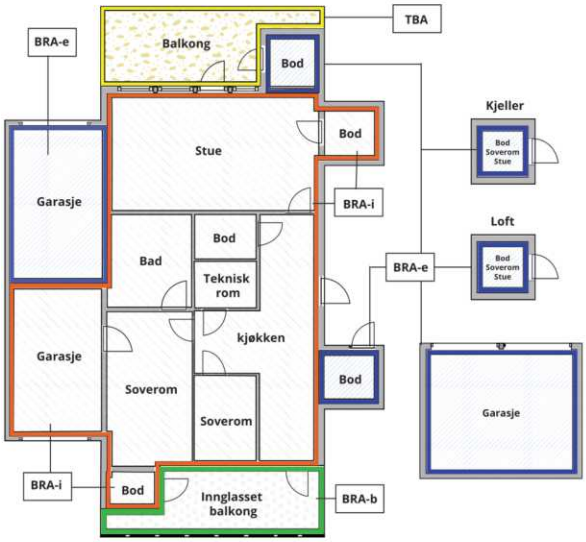
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. etasje	52			52	9
Kjeller		1		1	
SUM	**52**	**1**			**9**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad.		
Kjeller		Kjellerbod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,43 m.
Balkong med gulvareal på 9 m².
Leiligheten disponerer kjellerbod på 1,1 m². Boden er merket med nr. 7004.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Generelt: Bod som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 26, datert 13. september 1970. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består hovedsakelig i at vegg mellom stue og kjøkken samt at vegg mellom soverom og tidligere kott er fjernet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El. arbeid utført av Elektroinstallatøren Rælingen og Elektroinnovasjon AS i 2020/2021.

Vedlikeholdsprosjekt på balkong i 2024 i regi av borettslaget. Millab AS har prosjektert løsning for nødvendig vedlikehold på betong på balkong og balkongens fasade der Alliero AS har utført jobben.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	52	0

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.6.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Håkon Kristian Lem Mardal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	240		0	2398.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vitaminveien 2

Hjemmelshaver
Borettslaget Vitaminveien Ii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7004/BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II	995349779	7004	USBL Tlf: 22 98 38 00	Mardal Håkon Kristian Lem

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7004

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Høyblokk over 9 etasjer + kjeller.
Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong.
Yttervegger er kledd med fasadeplater og teglstein. Overbygget svalgang med dekke i betong. Rekkverk i aluminium/stål som er platekledd. Det ble gjennomført fasaderehabilitering i 2012-2013, inkl. ny gulvstøp og nye rekkverk på svalgang. Eier opplyser at borettslaget har planlagt å forsterke rekkverk på svalganger.
Etasjeskillere i betong.
Malt trappeoppganger. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. I tillegg er det rømningsvei via vindeltrapp i stål.
Eldre heis i bygningen.
Fellesvaskeri og felles sykkelbod i kjeller.
Det er 45 leiligheter i borettslaget.
Borettslaget har egen hjemmeside: www.vitaminveien2.no
For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	SP587005			

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JZ3420

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251091

Selger 1 navn
Håkon Kristian Lem Mardal

Gateadresse
Vitaminveien 2

Poststed	Postnr
OSLO	0485

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 91954713

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

Document reference: 38251091

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Våtromsmodernisering og rehabilitering i 2013 i regi av borettslaget Forrige eier år byttet servant, speilskap, dusjdører og dusjarmatur. Jeg har også byttet dusjdører.
Arbeid utført av	Multibygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar at dette ble oppgradert hvis det var behov. Arbeidet ble utført av borettslaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Antar at dette er byggemeldt av borettslaget

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	Var sprekker i mur på balkong. Vært stort vedlikeholdprosjekt på betongen og armeringer på balkongen i 2024 i regi av borettslaget. Sprekk inni garderobeløsning på soverommet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forrige eier fikset ny kurs til stekeovn og to nye sikringer i sikringsskap montert juli 2021. Forrige eier skrev i sin egenerklæring at samsvarserklæring foreligger. Forrige eier byttet til LED-dimmer og LED-pærer i stua, samt ny stikkontakt på kjøkken oppført november 2020. Samsvarserklæring fra Elektroinnovasjon foreligger.
Arbeid utført av	Elektroinstallatøren Rælingen. Elektroinnovasjon AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 38251091

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Millab AS har prosjektert løsning for nødvendig vedlikehold på betong på balkong og balkongens fasade der Alliero AS har utført jobben. Armeringen og rekkverk på balkong er forsterket og det er lagt ny betong på balkong.
Arbeid utført av	Millab Consult AS. Alliero AS

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	Det er planlagt å forsterke rekkverk på svalgang, men dette skal ikke påvirke bruken av svalgangen. Kommer til å legge på en liten kostnad på fellesgjeld estimert under 20 000 kroner hvis kostnaden blir fordelt likt. Tidligere har de større andelene (4-roms) i blokka betalt større andel av slike vedtak. Heisen er gammel og må kanskje byttes på sikt. Det er ikke konkrete planer for utskiftning.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251091

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 overtakelse.

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 overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251091

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Mardal	a659f2bb000e4a18454ad9ccf3e5992bb1128602	19.06.2025 21:37:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251091

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Vitaminveien II		V³ r ref.:	90/7004	Fnjdselsdato eier:	08.09.1997
Vitaminveien 2		Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO		Eiere:	H³ kon Kristian Lem Mardal		
Organisasjonsnr:	995 349 779	Andelsnr:	7004		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 157

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	146
	Reduksjon avdrag IN-l³ n	-2 606
	Avdrag fellesl³ n	35
	Reduksjon renter IN-l³ n	-4 064
	Renter IN-l³ n	937
	Renter fellesl³ n	142
	Avdrag IN-l³ n	2 606
	Renter IN-l³ n	4 064
	Avdrag IN-l³ n	233
	Felleskostnader	3 380
	Renter fellesl³ n	284

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fnjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fnjrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fnjr l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjnper og selger gjnr opp seg imellom for oppgjnrsm³ neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	295 172	Gjeld siste ³ rsoppg.:	265 747
Klient ajourf. l³ n:	57 741 878,87	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	38 600 214

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12123119299, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 17.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 17.06.2025: 25 393 809

Andel av saldo: -5

Fnjrste termin/fnjrste avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2042)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 1 170 962

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 886 812

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fnjr nedbetaling.

L³ nenummer: 12139203885, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 17.06.2025: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 17.06.2025: 3 017 389

Andel av saldo: 61 766

Fnjrste termin/fnjrste avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.12.2044)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

L³ nenummer: 16368589334, DNB Bank ASA

Boligopplysninger:

Borettslaget Vitaminveien II	V³ r ref.:	90/7004	Fødselsdato eier: 08.09.1997
Vitaminveien 2	Type:	Borettslag tilknyttet	
0485 OSLO	Eiere:	H³ kon Kristian Lem Mardal	
Organisasjonsnr: 995 349 779			

3: Fellesgjeld

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 17.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 17.06.2025: 9 507 518
Andel av saldo: 202 808
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2054)
IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling

L³ nenummer: 16369081946, DNB Bank ASA
Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 17.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 118
Saldo per 17.06.2025: 1 494 990
Andel av saldo: 30 603
Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.09.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Kai Kristoffersen
Adresse: Sondrevegen 4A
Postnr/-sted: 0378 OSLO
Telefon: Mob.: 90190533
E-post: styret.vitaminveien2@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.06.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	265 747	Andre inntekter:	1 692
Annen formue:	2 133	Utgifter:	6 867		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	552 982
Andelsnr:	7004	Partialobligasjonsnr:	7004

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 76/240
Bygningstype: Hørblokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2398

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP587005

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0704

Etasje:	7	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		

Boligopplysninger:

Borettslaget Vitaminveien II	V³r ref.:	90/7004	Fødselsdato eier:	08.09.1997
Vitaminveien 2	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	H³kon Kristian Lem Mardal		
Organisasjonsnr: 995 349 779				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ˙		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Parkering: Borettslaget disponerer 21 parkeringsplasser p³ tomten. Disse kan leies etter ventelisteprinsippet. Styret m³ kontaktes for nøyrmere informasjon. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³løper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.vitaminveien2.no

L³nopptak p³ kr. 3.000.000,- til nødvendig vedlikehold er vedtatt i styrevedtak (27.08.24) + innvilget av bank, delvis utbetalt.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert p³ kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2025

Borettslaget Vitaminveien II

Torsdag 24.04.2025 kl. 17:00
USBL sine lokaler

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Vitaminveien II

Tid og sted: Torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 - USBL sine lokaler

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Godtgjørelse til styret

4 Andre saker

- 4.1 Lov om burettslag (burettslagslova) § 12-1.Skadebotansvar
- 4.2 Misstillit forslag styreleder/granskningsforslag verandaprosjek/kontrollkomité.

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 200 000,- godkjennes

4. Andre saker

4.1 Lov om burettslag (burettslagslova) § 12-1.Skadebotansvar

Roger Kalsnes i 9003 melder inn:

Ref: Beboermøte 11.9.24 Styret: Undersøke om advokat kan se på saken igjen og hvor mye dette ev. vil koste. Altså se på muligheter for å saksøke ansvarlige for dette prosjektet som nettopp har kostet andelseierne 10 millioner ekstra. Ref: generalforsamling i

Borettslaget Vitaminveien II fredag 03.05.2024 kl. 18:00 - lørdag 11.05.2024 kl. 18:00. Det er en reell mulighet å se på om styremedlemmer har opptrått klandreverdig og har skadebotansvar, for å ikke ha gjort god nok lovpålagte årlige egenkontroller av bygningen i perioden 2013-2018. Dernest viser jeg til styrets plikt til å reklamere i perioden 2013,-2018, og at to i årets styre satt i styret i reklamasjonsperioden for rehabiliteringen som andelseierne betalte 13 millioner for i 2013. De samme to har tatt avgjørelser om årets prosjekt som overskred økonomiske rammer, og de samme to valgte i 2024 å ikke se på styrets skadebotansvar og dette selv om de således var inhabil og har vel ingen rett til å ta avgjørelser i forhold til spørsmål om personlig søksmål på sin personlige formue for feil eller unnlatelser gjort.

Forslag til vedtak: At laget ser på muligheten for individuelle personlige søksmål mot styremedlemmer: om laget skal fremje skadebotkrav etter § 12-1.

§ 12-3.Vedtak om å fremje lagets krav

(1) Generalforsamlinga avgjer om laget skal fremje skadebotkrav etter § 12-1.

§ 12-4.Krav på vegner av laget

(1) Har generalforsamlinga gitt ansvarsfritak eller forkasta framlegg om å krevje skadebot etter § 12-1, kan ein tiandedel, men minst to, av andelseigarane gjere skadebotansvar gjeldande på vegner av og i namnet til laget. Er søksmål om skadebot reist, kan det halde fram sjølv om nokre av andelseigarane trekkjer seg, eller andelen går over til andre.

(2) Søksmålet om skadebot må reisast ved felles fullmektig innan tre månader etter at vedtaket blei gjort av generalforsamlinga.

(3) ***Kostnadene med søksmålet om skadebot er laget uvedkomande.***

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativt til vedtaket.

4.2 Misstillit forslag styreleder/granskningsforslag verandaprosjek/kontrollkomité.

Roger Kalsnes i 9003 melder inn:

1. Jeg viser til at prosjektet kostet flere millioner mere enn forespeilet på første beboermøte, der styret valgte leverandør grunnet lavest pris:

Ref: *Basert på tilbudsevalueringen, avklarende møte og telefoner til borettslag som har benyttet samme entreprenør innstiller styret Alliero AS til jobben. Selskapet* ***har lavest pris*** *og scorer høyest på kvalitet.*

2. Styret skal vel opptre oppriktig og føre protokoll? På andre beboermøte kom det frem at det finnes flere kilder som mener entreprenør Alliero AS scorer lavt og nettopp dette unnlater styret å protokollføre, så jeg stiller spørsmål til oppriktighet av styre protokoller?

3. Det skyldes på uante sidekrefter for å **øke prisen flere millioner**, altså sidekrefter som ikke er noe nytt, og skulle vel derfor vært tatt med i beregninger først i prosjekteringen til Millab. Og det fordi noe av grunnen for prosjektet var nettopp sidekreftene, at flere andelseiere så sidekraftutslag og påklaget nettopp et sidekraft utslag på enkelte stolper.

4. Jeg ba styret om revidert prosjektering da rekkverk var demontert, da var problemet med løse korte bolter, også løse dekkekanter var vel avdekket og kjent. Sidekraften var vel også kjent (Ingen ny fysisk lov)? Styret melde meg da at de hadde full tillitt til leverandør.

5. *Skulle styret stanset prosjektet da for en revurdering og ny anbudsrunde?*

Jeg tror at både prosjektleder Millab og entreprenør Alliero som styret mener leverer kvalitet burde ha forstått dette med sidekraft og svake dekkekanter, og allere da meldt krav om høyere pris enn tilbudt, men valgte muligens å starte prosjektet for så

tvinge frem en høyere pris lik andre tilbydene leverandører?

Derfor legger jeg frem forslag om en kontrollkomité som kan se på manglende protokollføring og be styret om svar; Har byggherre, prosjektansvarlig styret levert en mangelfull beskrivelse til leverandører og kommet i en tvang situasjon, er anbudskrav fulgt på en god måte, og kan det være andre forhold som førte til at nettop Alliero AS ble valgt uansett høy pris? Dette sett i forhold til Lov om burettslag (burettslagslova) § 12-1.Skadebotansvar.

Forslag til vedtak: *Opprette styre uavhengig kontrollkomité for å granske verandaprosjektet og legge det frem for generalforsamlingen i borettslaget Vitaminveien 2.*

Styrets innstilling: Styret stiller seg negativt til vedtaket.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, André Landsnes Keül
Styremedlem, Susanne Jensen
Styremedlem, Stine Tunstrøm
Styremedlem, Ida Wærnhus
Varamedlem, Ingvild Hermstad

5.1 Valg av leder

Kai Kristoffersen stiller til valg som styreleder under forutsetning av at de to vedlagte kontrakter blir signert. Han bor ikke i Vitaminveien 2 og vil være en ekstern styreleder. Styreleder blir valgt til neste ordinære generalforsamling/årsmøte der styreleder er på valg iht. boligselskapets vedtekter.

Styret har hentet inn tilbud og intervjuet 3 kandidater som har tilbudt seg å stille som ekstern styreleder. Styret mener at Kai er den beste kandidaten og innstiller han til jobben.

Forslag til vedtak: Kai Kristoffersen blir valgt til styreleder frem til ordinær generalforsamling i 2027.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Stephanie Buadu i 3005 stiller som styremedlem til ordinær generalforsamling i 2027.

Forslag til vedtak: Stephanie Buadu i 3005 velges som styremedlem til ordinær generalforsamling i 2027.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ingen har meldt seg til valg. Diskuteres på generalforsamling.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Diskuteres på generalforsamling.

5.5 Valg av valgkomite

Diskuteres på generalforsamling.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 067 617**	**1 497 396**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-9 444 884	1 207 311
Tilbakeføring av avskrivning	11 790	11 790
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	8 511 971	-2 897 393
Endringer i andre langsiktige poster	-93 586	1 248 513
B. Årets endring disponible midler	**-1 014 709**	**-429 779**
C. Disponible midler	**52 908**	**1 067 617**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 892 334	1 208 910
Kortsiktig gjeld	-3 839 425	-141 293
C. Disponible midler	**52 908**	**1 067 617**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 822 821	4 431 120	4 479 070	5 077 999
Sum leieinntekt		**4 822 821**	**4 431 120**	**4 479 070**	**5 077 999**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	92 253	38 292	0	45 000
Sum annen inntekt		**92 253**	**38 292**	**0**	**45 000**
Sum inntekt		**4 915 075**	**4 469 412**	**4 479 070**	**5 122 999**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	174 045	165 234	179 000	194 956
Styrehonorar	3	161 603	154 644	163 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	11 790	11 790	12 000	12 000
Driftskostnad					
Energikostnad		216 493	247 240	250 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	5	122 062	133 827	120 000	146 000
Kommunale avgifter/renovasjon		472 658	412 969	479 000	540 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	11 469	5 938	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 903	29 209	9 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	8	10 537 195	691 315	7 235 000	1 977 000
Revisjonshonorar		6 351	6 066	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		138 150	129 623	137 000	142 000
Andre honorar	9	1 033 762	121 969	40 000	50 000
Kontorkostnad		1 156	284	6 000	3 500
TV/bredbånd		192 343	182 714	194 000	197 000
Kontingent og gaver		18 030	13 500	14 000	14 000
Forsikring		111 931	105 508	116 000	127 000
Andre kostnader	10	16 018	26 706	14 000	20 052
Sum kostnad		**13 229 958**	**2 438 536**	**8 979 000**	**3 861 508**
Driftsresultat før IN		**-8 314 883**	**2 030 875**	**-4 499 930**	**1 261 491**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		593 586	583 386	0	0
Driftsresultat etter IN		**-7 721 297**	**2 614 261**	**-4 499 930**	**1 261 491**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		82 675	44 200	0	40 000
Rentekostnad		1 806 262	1 451 151	1 514 046	1 869 769
Netto finansposter		**1 723 587**	**1 406 951**	**1 514 046**	**1 829 769**
Årsresultat		**-9 444 884**	**1 207 311**	**-6 013 976**	**-568 278**
Overført til/fra annen egenkapital		-9 444 884	1 207 311	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-9 444 884**	**1 207 311**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	70 200 000	70 200 000
Påkostninger	4	230 771	230 771
Andre driftsmidler	4	41 037	52 827
Sum anleggsmidler		**70 471 808**	**70 483 598**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		142 772	10 139
Kundefordringer		13 658	0
Andre kortsiktige fordringer		0	5 017
Forskuddsbetalte kostnader		30 606	84 323
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 705 297	1 109 431
Sum omløpsmidler		**3 892 334**	**1 208 910**
SUM EIENDELER		**74 364 142**	**71 692 509**

Balanse 2024 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		225 000	225 000
Sum innskutt egenkapital		**225 000**	**225 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 466 791	-5 021 907
Sum opptjent egenkapital		**-14 466 791**	**-5 021 907**
Sum egenkapital	**11**	**-14 241 791**	**-4 796 907**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	38 600 215	30 088 244
Borettsinnskudd		28 080 000	28 080 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	18 086 292	18 179 879
Sum langsiktig gjeld		**84 766 507**	**76 348 122**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 829	15 156
Leverandørgjeld		2 401 655	55 182
Skyldig off. myndigheter		12 480	12 186
Påløpne renter		11 691	13 082
Annen kortsiktig gjeld		1 407 770	45 686
Sum kortsiktig gjeld		**3 839 425**	**141 293**
Sum gjeld		**88 605 932**	**76 489 415**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**74 364 142**	**71 692 509**
Pantstillelser	13	84 766 507	76 348 122

Sted:_____ Dato:_____

André Landsnes Keül
Styreleder

Stine Tunstrøm
Styremedlem

Ida Wærnhus
Styremedlem

Susanne Jensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 931 040	1 839 456
3609 Leie parkering	63 000	95 300
3618 Leietillegg strøm	29 065	25 304
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 758 450	1 460 521
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 021 867	1 009 339
3690 leie bod	19 400	1 200
Sum	**4 822 821**	**4 431 120**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	82 253	38 292
3999 Andre inntekter	10 000	0
Sum	**92 253**	**38 292**

Andre driftsinntekter gjelder elbillading og leie av basestasjon.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	118 363	112 237
5150 Påløpne feriepenger	14 204	13 468
5400 Arbeidsgiveravgift	39 475	37 630
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	2 003	1 899
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	161 603	154 644
Sum	**335 648**	**319 878**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,23

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Callinganlegg	Infrastuktur for elbil-lading	Laderstasjoner for elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 200 000	75 000	230 771	67 905
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 200 000	75 000	230 771	67 905
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	67 916	0	33 952
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	70 200 000	7 084	230 771	33 952
Årets avskrivninger :	0	5 000	0	6 790
Anskaffelsesår :	2010	2011	2019	2019
Antatt levetid i år :		15		10

Borettslaget består av 45 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 76, b.nr 240 i Oslo kommune. Eiertomt på 2.398 kvm og utgjør kr 12.636.000.
Boligselskapets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring polisenr. SP857005.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	9 000	0
6340 Heisalarm	0	11 426
6341 Brannalarm	2 748	0
6361 Fast renhold	76 350	73 366
6362 Skadedyrutryddelse	0	2 000
6364 Matteleie	5 053	5 386
6391 Snømåking/strøing/feiing	16 387	23 260
6392 Containerleie/tømming	12 207	14 157
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	318	4 233
Sum	**122 062**	**133 827**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	11 469	5 938
Sum	**11 469**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 889
6540 Inventar	0	2 911
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	15 938
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 302	3 038
6552 Driftsmateriell	601	4 433
Sum	**4 903**	**29 209**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	2 849 000	212 714
6602 Vedlikehold VVS	0	45 324
6603 Vedlikehold elektro	36 379	16 357
6611 Vedlikehold heiser	236 006	44 817
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	310 131
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	9 651	500
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 554	42 807
6643 Glassarbeid/Vindu	4 966	0
6644 Fasade/balkonger	1 298 129	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	6 064 990	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 021	18 666
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	31 500	0
Sum	**10 537 195**	**691 315**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	73 783	28 252
6720 Juridisk honorar	4 875	85 500
6730 Teknisk honorar	946 887	0
6750 Vakthold	8 217	8 217
Sum	**1 033 762**	**121 969**

Konto 6714 gjelder tilleggsarbeid (F.eks. IN tilleggsavtale, bruksoverlating og låneoppptak).
Konto 6730 teknisk honorara gjelder til flere saker (Utbedring balkonger og vedlikhold betog).

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	305	1 597
7719 Møter, div. styret	4 300	9 876
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	9 920
7770 Betalingskostnader	1 032	1 190
7771 Andre gebyrer	6 210	3 600
7773 Omkostninger innkreving	2 554	619
7790 Andre kostnader	1 688	-1
7792 Øredifferanse	0	4
7795 Husleietap	-70	-98
Sum	**16 018**	**26 706**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	225 000	0	225 000
Sum innskutt egenkapital	**225 000**	**0**	**225 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 021 907	-9 444 884	-14 466 791
Sum opptjent egenkapital	**-5 021 907**	**-9 444 884**	**-14 466 791**
Sum egenkapital	**-4 796 907**	**-9 444 884**	**-14 241 791**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Nødvendig vedlikehold, IN-ordning		
Lånenummer:	**16368589334**	**12139203885**	**12123119299**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020	2012
Rentesats:	5.55 %	5.54 %	5.54 %
Betingelser:		Ihht. brev fra DNB 15.10.21	
Beregnet innfridd:	30.06.2054	30.12.2044	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	3 543 106	64 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	3 120 079	26 968 165
Avdrag i perioden:	56 512	81 123	1 350 394
Opptak i perioden:	10 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**9 943 488**	**3 038 956**	**25 617 771**
Saldo 5 år frem i tid:	8 798 623	2 558 591	20 603 699
Andelssaldo 01.01:	0	0	18 179 879
Innbetalt IN i perioden:	0	0	500 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	593 586
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**18 086 292**
Sum pantegjeld for lån:	**9 943 488**	**3 038 956**	**43 704 063**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123119299	5	1 277 491	6 387 455
	1	1 055 025	1 055 025
	18	894 629	16 103 322
	1	797 916	797 916
	1	483 050	483 050
	1	406 764	406 764
	1	352 828	352 828
	1	31 420	31 420
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139203885	9	88 830	799 470
	36	62 208	2 239 488
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368589334	1	290 654	290 654
	6	290 653	1 743 918
	2	290 652	581 304
	8	203 546	1 628 368
	28	203 545	5 699 260

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	56 686 507
Innskuddskapital	28 080 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**84 766 507**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**70 430 771**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vitaminveien II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vitaminveien II

Styreleder	André Landsnes Keül (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Susanne Jensen (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Ida Wærnhus (sign.)	02.04.2025
Styremedlem	Stine Tunstrøm (sign.)	02.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vitaminveien II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7FYD1-K4M5V-Q14MR-PFXCI-SK6HV-2BJ5R

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7FYD1-K4M5V-Q14MR-PFXCI-SK6HV-2BJ5R

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-04 13:20:29 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 7FYD1-K4M5V-Q14MR-PFXCI-SK6HV-2BJ5R

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Avtale mellom Borettslaget Vitaminveien II og AlleBo Styrebistand AS om ekstern styreleder

Det ble den 24/4 2025 avholdt årsmøte i Borettslaget Vitaminveien II, der Kai Kristoffersen ble valgt som styreleder. Denne avtalen er formidlet av AlleBo Styrebistand AS.

1. Boligselskap: Borettslaget Vitaminveien II
   Organisasjonsnummer: 995 349 779
   Adresse: Arbeidersamfunnets Plass 1, 0181 Oslo

2. Navn: AlleBo Styrebistand AS Org.nr: 931 299 204 Adresse: Harbitzallèen 4 B, 0275 Oslo

3. Avtalens ikrafttredelse og varighet:
   Forventet varighet på vervet:
   Til neste ordinære generalforsamling/årsmøte der styreleder er på valg iht. boligselskapets vedtekter.
   Styreleders oppsigelse:
   Styreleder kan fratre sitt verv i henhold til gjeldende lovverk.
   Boligselskapets oppsigelse: Boligselskapet kan avsette styreleder ved mistillitsforslag i generalforsamling/årsmøte.

4. Honorar til styreleder: Det inngås egen avtale mellom sameiet og styreleder.

5. Formidlingshonorer: Kr 10.000,- inkl. mva. Utbetalingsmåte: konto 9230 31 23573
   Utbetalingstidspunkt: Ved inngåelse av denne avtalen.

6. Underskrifter
   Dersom avtalen er signert elektronisk med BankID vil dato fremgå av det signerte dokumentet.

7. Signaturer

   Navn og stilling i sameie/borettslag

   1:Underskrift

   2: Underskrift

   AlleBo Styrebistand AS:

   Underskrift

Avtale mellom boligselskap og ekstern styreleder

Det ble den 24.04.2025 avholdt årsmøte i Borettslaget Vitaminveien II , der Kai Kristoffersen ble valgt som styreleder. Denne avtalen inneholder de administrative bestemmelsene som kommer med vervet.

1. Boligselskap	
Navn: Borettslaget Vitaminveien II	**Organisasjonsnummer:** **995 349 779**
Adresse: Arbeidersamfunnets Plass 1, 0181 Oslo	
2. Styreleder	
Navn: Kai Kristoffersen	**Fødselsdato:** 08.03.61
Adresse: Skøyenstubben 6, 0375 Oslo	
3. Vervets varighet og arbeidsplass	
Tiltredelse fra: 23.04.2025	**Forventet varighet på vervet:** Til neste ordinære generalforsamling/årsmøte der styreleder er på valg iht. boligselskapets vedtekter.
Avtalt timeantall per år: iht til tilbud	**Arbeidsplass:** Flytende arbeidsplass
Styreleders oppsigelse: Styreleder kan fratre sitt verv i henhold til gjeldende lovverk.	**Boligselskapets oppsigelse:** Boligselskapet kan avsette styreleder ved mistillitsforslag generalforsamling/årsmøte.
4. Honorar	
Vedtatt årlig lønn: NOK 75 000,- (i tillegg kommer arbeidsgiveravgift)	**Utbetalingsmåte (kontonummer):** 1201 91 77198
Utbetalingstidspunkt: Den 15. hver måned	
Honorar etter avtale: NOK 1.250,- pr. time eks. mva.	
5. Underskrifter Dersom avtalen er signert elektronisk med BankID vil dato fremgå av det signerte dokumentet, og pkt. 5 fylles ikke ut.	

Dato:	**Navn og stilling i boligselskapet:**	**Underskrift 1:**
	1. 2.	

Dato:	Underskrift styreleder:

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 24.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Vedtekter

for

Borettslaget Vitaminveien 2 Org nr: 995 349 779

Vedtatt på stiftelsesmøte 5. mars 2010, med siste endringer den 5. april 2016

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Vitaminveien 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl i henhold til borettsloven § 1-3 (1).

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forbindelse med erverv av eiendommen, gnr76 bnr240 i Oslo kommune, kan Usbl i tråd med bestemmelsene i lov om borettslag § 2-12 være eier av alle andelene i borettslaget. Alle leietakere i eiendommen Vitaminveien 2 har rett til å bli andelseiere i borettslaget forutsatt at vilkårene for å benytte forkjøpsrett i tråd med lov om kommunal forkjøpsrett av 29.april 1977 er tilstede og innskudd innbetales innen gitt frist.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

(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 til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

(4) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer, med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør

møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget 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,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******



Borettslaget Vitaminveien 2

- et godt sted å bo!

HUSORDENSREGLER
&
PRAKTISK INFORMASJON

Innholdsfortegnelse

1. Innledning 4
   1.1. Borettslagets styre 4
2. Generelle regler i borettslaget 5
   2.1. Nøkkelbrikker 5
   2.2. Regler om ro og støy 5
   2.3. Sikkerhet og låsing i fellesarealer 5
   2.4. Røyking i heis, trappeoppgang, branntrapp og kjeller er strengt forbudt 5
   2.5. Lagring av privat utstyr 6
   2.6. Parkering og gjesteparkering 6
3. Balkong, inngangsparti til egen leilighet og kjellerbod 6
4. Bruksoverlating og fremleie 6
5. Avfall og kildesortering 7
6. Fellesarealer 7
   6.1. Ikke tillat å sette ting i fellesarealer 7
   6.2. Inngangsdøren til leilighet og vindu 7
   6.3. Hage og felles grill 8
   6.4. Sykkelboder 8
   6.5. Fellesvaskeri (se vedlegg 2 for mer informasjon) 8
7. Bygg og fasade 8
8. Brannvern 9
9. Hva er ditt ansvar som beboer? 9
   9.1. Bad/WC (se vedlegg 5 for mer informasjon) 9
   9.2. Kjøkken (se vedlegg 5 for mer informasjon) 10
   9.3. Ventilasjon (se vedlegg 5 for mer informasjon) 10
   9.4. Brannsikkerhet 10
   9.5. Skader, feil og mangler. 10
   9.6. Kjellerbod 10
10. Hva er søknadspliktig i vårt borettslag 11
   10.1. Fremleie 11
   10.2. Dyrehold 11
   10.3. Leie av parkeringsplass 11
   10.4. Ladestasjoner 12
   10.5. Endringer vedrørende ventilasjon/avtrekk på kjøkken og bad 12
   10.6. Endringer av romløsning i leilighet 12
   10.7. Markiser 12

11. Dugnad og felles ansvar 12
12. Praktisk 12
12.1. Ved innflytting 12
12.2. Ved utflytting 13
13. Annet 13
14. Brudd på husordensregler 13

Vedlegg:

Vedlegg 1: Dyrehold
Vedlegg 2: Fellesvaskeriet
Vedlegg 3: Kontrakt for leie av parkering
Vedlegg 4: Branninstruks
Vedlegg 5: informasjon om ventilasjon, avtrekk og aquastop
Vedlegg 6: Velkommen til Vitaminveien 2

1. Innledning

Borettslaget Vitaminveien II er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap eier blokken med uteareal. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling. Forretningsførselen utøves av USBL.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å ta hensyn til, og omtanke for hverandre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslagets fellesarealer og boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig advarsel fra styret. Flere enn en advarsel kan medføre begjæring om tvangssalg og eventuell utkastelse.

Alle er ansvarlig for å hjelpe til å holde fellesarealer rent og ryddig.

1.1. Borettslagets styre

Borettslagets styre velges på generalforsamlingen, og skal ivareta beboernes felles interesser.
Styret skal lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, og skal sikre forsvarlig drift av borettslaget sine interesser, eiendeler og eiendom. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beskjeder fra borettslagets styre til beboerne gjøres ved oppslag på tavle ved hovedinngang, på våre Facebook-sider, evt via e-post.

Se våre Facebook-sider: Borettslaget Vitaminveien 2

Henvendelser rettes skriftlig til styret.

Styret i borettslaget er tilgjengelig på e-post: styret.vitaminveien2@gmail.com

Borettslagets forretningsfører er USBL, www.usbl.no

2. Generelle regler i borettslaget

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å ta hensyn til, og omtanke for hverandre i ulike omstendigheter.

2.1. Nøkkelbrikker

Det er kun mulig å benytte nøkkelbrikker for å åpne dører i fellesarealer (med unntak av svalgang).

Antall Nøkkelbrikker pr beboer:
4 stk nøkkelbrikker er blitt delt ut til alle.

Hvordan skaffe nye nøkkelbrikker?
Pris pr brikke: 222,40,- + mva (justeres med jevne mellomrom)

Hvis en beboer ønsker flere nøkler, så skal det sendes mail til styret med informasjonen:
Navn på den som skal hente nøkkelbrikke/Tlf/leilighetsnr.
Mail: styret.vitaminveien2@gmail.com.

Samtlige nøkkelbrikker skal overleveres til ny eier ved salg.

2.2. Regler om ro og støy.

Det oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 20:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. varsles naboer, men det tillates ***ikke*** tidsrommet:

- På hverdager mellom klokken 21:00-07:00
- I helg (lørdag-søndag) og på helligdager mellom klokken 18:00-10:00

Et generelt råd uansett virksomhet:
Hvis det som skal gjøres medfører støy for naboene, så gi beskjed om hva, hvorfor og hvor lenge det vil pågå.

2.3. Sikkerhet og låsing i fellesarealer

Alle dører til fellesrom og andre låsbare rom/innretninger, skal være låst når ingen oppholder seg der. Vi er også alle ansvarlige for at vi ikke slipper inn uvedkommende i vårt borettslag, dette gjelder også dører til egne boder, inngangsparti og kjellerinngang.

2.4. Røyking i heis, trappeoppgang, branntrapp og kjeller er strengt forbudt

Brudd på dette vil kunne medføre sanksjoner i form av finansielle bøter.

2.5. Lagring av privat utstyr

Privat utstyr skal ikke stå i fellesarealene, dette gjelder også utenfor egen inngangsdør dette fordi det til enhver tid skal være frie rømningsveier ved brann. Parkering av sykler og barnevogner skal gjøres i sykkelboden i kjelleren. Styret forbeholder seg retten til å fjerne utstyr som er til hinder for brannsikkerheten i borettslaget på eiers regning.

2.6. Parkering og gjesteparkering

Parkering ved hovedinngang er kun tillatt ved av-/pålessing. Kjøretøy må fjernes så raskt som mulig eller på forhånd avklares med styret. De som er tildelt parkeringsplass, tar først i bruk den før gjesteparkering benyttes.

Gjesteparkeringsplasser er tilgjengelige for gjester i borettslaget. Bilen kan maks parkeres i 24 timer per 48 timers-periode og må ha synlig parkeringsbevis.

NB! Det er forbudt for beboere å benytte seg av gjesteparkeringen, dette kan medføre til bøter eller borttauing for eiers regning og risiko.

NB: Parkering er søknadspliktig i borettslaget, se avsnitt 10 og vedlegg 3: Kontrakt for parkeringsleie for mer informasjon).

3. Balkong, inngangsparti til egen leilighet og kjellerbod

Vis hensyn til dine naboer under opphold i fellesarealer og balkong, som høy musikk, oppussing, røyking og grilling. Det er tillatt å grille på verandaene med elektriske griller og gassgriller. Kullgrill er ikke tillatt. Grill må også plasseres slik at det ikke avgis høy varme over for lang tid i nærheten av glasskillevegger og vinduer forøvrig.

Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tøy utover balkongkanten, dette kan gjøres på nordøstsiden av bygget (svalgangen).

4. Bruksoverlating og fremleie

Andelseier har det fulle ansvar overfor borettslaget for enhver skade eller ulempe som blir påført borettslaget eller naboer av de som disponerer boligen. Bruksoverlating er kun lov i inntil tre år ihht. borettslagsloven.

Bruksoverlating styres av borettslagsloven og må godkjennes av borettslagets styre. Søknad meldes inn via USBL: https://usbl.no/beboer/utleie-av-bolig

Lov om burettslag: Overlating av bruk til andre.
https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_5-2

NB: Se mer under punkt 10. vedrørende hva som er søknadspliktig i borettslaget.

5. Avfall og kildesortering

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renovasjonsetatenssorteringsliste. https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/hvordan-kildesortere-i-oslo/

Spesialavfall, tekstiler/sko, glass/metall, til gjenvinning, skal ikke kastes som ordinært avfall. Nærmeste glass/metall-beholder er ned Grefsenveien og til venstre litt før Coop Prix. Klær kan resirkuleres i egen mottaker på Nordpolen (Ned Grefsenveien, litt før Sandaker Senter). Elektriske artikler kan leveres direkte til forhandler, f. eks. Elkjøp Storo. for store mengder avfall, benytt Haraldsrud gjenbruksstasjon, Haraldrudveien 18.

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs, kan trekke skadedyr som rotter og måker til blokken, og er derfor ikke tillatt.

Det skal ikke settes møbler og andre gjenstander i fellesarealer.

6. Fellesarealer

Borettslaget har ansvar for utvendige arealer inkludert fellesarealer. Dette betyr "alt" rundt og mellom boenhetene. Det omfatter blant annet alle inn- og utvendige fellesområder, yttertak/fasader, bærende veggkonstruksjoner og bjelkelag. Samt vedlikehold av såkalte fellesskapinstallasjoner som rør, ledninger og kanaler som går gjennom boenheten.

Beboerne har plikt til å ivareta borettslagets interesser og til å påse at lagets verdier ikke forringes.

Styret innkaller til årlig dugnad på våren, eller eventuelt ved behov.

6.1. Ikke tillat å sette ting i fellesarealer

Det er tillatt å plassere mindre gjenstander som sko og blomsterpotter utenfor egen inngangsdør så lenge dette ikke er av sjenanse for naboer, eller hindrer rømningsvei. Utover dette skal fellesarealer generelt ikke brukes til lagring av gjenstander, dette inkluderer også kjelleområder.

Dersom man for en kort periode har behov for å plassere ting i fellesarealene skal dette gis beskjed til styret og eventuelt borettslagets Facebook-gruppe. Gjenstanden skal merkes med navn og dato for fjerning. Umerkede og henlagte gjenstander vil bli fjernet på eiers regning.

6.2. Inngangsdøren til leilighet og vindu

Som eier har du ansvar for din egen bolig. Med to unntak: Inngangsdøren til leiligheten og vindu. Det er fellesskapet som skal vedlikeholde (utsiden av) inngangsdøren - og som kan bestemme fargevalg, og når det er behov for å skifte låser og/eller hele døren.

Hver beboer skal vedlikeholde vinduene sine. Blir en rute knust ved et uhell, må en ny dekkes av egen lomme. Men hvis hele vinduet - med ramme - må byttes, skal fellesskapet ta regningen. Det er aktuelt blant annet når det er råte i vinduskarmene.

6.3. Hage og felles grill

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og fellesgrillen. Skader påfører laget - og dermed beboerne selv - unødige omkostninger.

Ved grilling, husk at aske/brannfarlig avfall kastes i brannsikret bøtte. (Aske skal aldri kastes blant vanlig søppelavfall, da aske kan være brannfarlig i flere døgn).

Bruk av peis/grilling begrenses til perioden mellom 1.april og 1.november.
Styret oppfordrer til at beboere bruker hagen og de fasilitetene vi har til både mindre og større sammenkomster, beboere bes om å ta ansvar og hensyn ved bruk av fellesgrillen i hagen, samt høsting fra frukttrær og bærbusker.

Ved bruk at fellesgrill i hagen, og større sammenkomster som bursdager - send en epost til styret.

6.4. Sykkelboder

Sykler settes i sykkelbod i kjelleren (ikke ved gjerder, stolper, oppgang eller svalgang).

6.5. Fellesvaskeri (se vedlegg 2 for mer informasjon)

Vaskemaskiner og tørketrommel kan brukes av alle beboere, men krever at man kjøper verdikort som et "kontant-kort" hvor et beløp ligger på kortet.

Vedlegg 2 viser til gjeldende regelverk for fellesvaskeriet, og er også slått opp på veggen i rommet. Brudd på disse kan føre til bruksnekt eller stenging av vaskerom.

7. Bygg og fasade

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som endrer fasaden på blokken eller berører bærende/ støttende elementer. Gjenstander må ikke anbringes på utsiden av bygningen (utsiden av balkongen) uten tillatelse fra styret. Fastmonterte varmelamper, parabolantenner e.l. er ikke tillatt.

Beboere må ikke salte/strø eller annet som kan skade betongdekket på balkongen eller svalgang. Evt kostnader ved utbedring etter salting vil faktureres andelseier.

Det er ikke lov å borre/skru i fasade- og balkongplater, verken på balkong eller svalgang, da dette kan medføre skader som resulterer i utskifting av plater. Dette vil i så tilfelle bli utbedret på den gjeldende andelseiers bekostning. Det er heller ikke lov å male balkong- og fasadeplater.

Det er ikke lov å henge/feste noe på utsiden av balkongrekkverket. Gjenstander som er festet på innsiden av rekkverket må være forsvarlig sikret. Husk at det ikke er lov å borre i platene.

Det er ikke lov å utføre fasademessige endringer som kan være til sjenanse for fasaden og andre beboere/nabo.

8. Brannvern

Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll av brannvern. Beboere blir informert i god tid i forkant av hver brannvernrunde slik at de kan sørge for å være hjemme ved oppgitte tidspunkt.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med lukket dør. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarslere må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

9. Hva er ditt ansvar som beboer?

Som beboer har du ansvar for å følge borettslagets felles regelverk, i tillegg har du som eier ansvar for ting som går på din egen leilighet, og i tilknyttede arealer. Som beboer i Borettslaget Vitaminveien 2 skal du sørge for at følgende punkter er ivaretatt Forsømmelse av disse kan medføre økonomisk ansvar.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen. Ikke godkjent utstyr vil bli fjernet umiddelbart, på beboers regning.

9.1. Bad/WC (se vedlegg 5 for mer informasjon)

- Det må ikke kastes gjenstander i WC og det må bare brukes toalettpapir (aldri tørkepapir).

- Sluket på badet skal holdes rent slik at spillvann kan renne fritt ned i avløpet (NB! Det er to sluk på badene, et hovedsluk og et avlastningssluk). Dersom det er behov for å stenge hovedkran for flere leiligheter (f.eks. ved skifting av pakninger i kraner), skal tillatelse hentes inn fra styret i forkant. Ved renovering av bad skal det installeres egen stoppekran hvis dette mangler.
- Baderomsventilasjon. På alle badene er det også montert en batteridrevet og mekanisk avtrekksvifte. Batteriet må med jevne mellomrom må skiftes. Dette er både for å unngå mer undertrykk i leilighetene og ikke minst for å unngå dugg/kondens/sopp/råte på baderommene.

9.2. Kjøkken (se vedlegg 5 for mer informasjon)

I de fleste leilighetene er det montert kjøkkenhette uten motor. Ved skifte av avtrekkshette kjøkken, SKAL nytt utstyr godkjennes av styret.

9.3. Ventilasjon (se vedlegg 5 for mer informasjon)

For et godt inneklima og for å oppnå optimal effekt av vårt ventilasjonssystem, er det viktig at vi alle er flinke til å holde vindusventilene litt åpne for å få frisk tilluft og skape et godt inneklima.

9.4. Brannsikkerhet

Hver leilighet skal det være minst ett brannslokningsapparat og to røykvarslere. Beboere er selv ansvarlig for innkjøp av nødvendig utstyr. Borettslaget har en avtale med norsk brannvern om årlige brannvernsrunder som foretar kontroll av røykvarslere og at brannslukningsapparatet har nok trykk og er uskadet.

Brannforskriftene setter grenser for hva som kan lagres i kjelleren, bla. skal ikke beholdere til gassgrill lagres i kjeller.

Se oppslag for evakuering og rutiner ved brann, eller vedlegg 4: Branninstruks.

9.5. Skader, feil og mangler.

Skadesaker skal meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Det er også viktig å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

9.6. Kjellerbod

Beboere er selv ansvarlig for at egen bod er låst, og at det ikke oppbevares gjenstander som medfører brannfare. Farlig avfall skal ikke oppbevares unødvendig i boder, og skal fjernes forsvarlig ved første anledning. Det vil f.eks. være mulighet for kasting av farlig avfall ifm. borettslagets årlige dugnad.

10. Hva er søknadspliktig i vårt borettslag

10.1. Fremleie

Langtidsutleie av bolig

Andelseier søker via USBL sine nettsider før bruksoverlating og vil bli fakturert de til enhver tid gjeldende kostnader dette medfører.
Link til skjema: https://usbl.no/beboer/utleie-av-bolig

NB: I følge borettslagslloven må du ha bodd i boligen din i minst ett år før du får lov til å leie ut, og du får kun leie ut for tre år om gangen. Som eier av boligen er det ditt ansvar å påse at felleskostnader blir betalt hver måned, og at leietaker ikke bryter med borettslagets regler, eller forårsaker skader eller annet mislighold overfor borettslaget.

Korttidsutleie

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret.
Eier er likevel pliktig til å varsle styret ved utleie, og periode for utleie - forespørsler som faller inn under 30 dager blir automatisk godkjent.

Du må selv ha bostedsadresse på adressen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

10.2. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Søknad må sendes inn til borettslaget.

Enhver beboer som har fått tillatelse til å holde husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Se vedlegg 1 for søknad om dyrehold og utfyllende regler.

10.3. Leie av parkeringsplass

Parkeringsplasser fordeles mot vederlag, fortløpende eller etter venteliste. Leie av flere plasser for en og samme leilighet kun ved ellers ledige plasser. Søknad om parkeringsplass må gis skriftlig til styret.

Alle som får tildelt parkeringsplass, mottar et parkeringsbevis som skal ligge synlig i bilen.
Parkeringsplass følger ikke ved salg av leilighet eller fremleie/utleie, og fremleie av parkeringsplasser er ikke lov. Ulovlig fremleie vil resultere i umiddelbar oppsigelse av leieforholdet av parkeringsplass (Se vedlegg 3 for kontrakt og mer informasjon).

Ta kontakt med styret for informasjon om venteliste og leie av parkeringsplass.

10.4. Ladestasjoner

Borettslaget disponerer 6 ladestasjoner som beboere kan leie.

Betalingsløsningen som benyttes er "Lade i Norge". Leietaker av ladestasjon må opprette profil hos Lade i Norge og legge til eget betalingskort. Ta kontakt med styret for mer informasjon.

Oppstartsgebyr for å få satt opp parkeringsplass er 500,-. Utover dette gjelder de samme priser og månedlige leiepriser som for vanlig parkeringsplass (se punkt 10.3. om leie av parkeringsplasser og vedlegg 3 for kontrakt).

10.5. Endringer vedrørende ventilasjon/avtrekk på kjøkken og bad

Ved endring av original ventilasjon/avtrekk på kjøkken og bad skal styret kontaktes, og nytt utstyr skal godkjennes av styret før montering. Dette for å forebygge undertrykk, gjenklang fra leiligheter og unødvendig spredning av matlukt mellom leiligheter. Se vedlegg 5 for informasjon om ventilasjon og avtrekk.

10.6. Endringer av romløsning i leilighet

Ønsker du å endre leilighetens romløsning bes det om at styret informeres.. Dette fordi styret har informasjon om byggets konstruksjoner som kan være viktige i den sammenheng.

10.7. Markiser

Det finnes egne retningslinjer for montering av markiser i Borettslaget. Ta kontakt med styret for mer informasjon og søknadsskjema for markise.

NB! Beboer dekker selv kostnaden for markise og montering.

11. Dugnad og felles ansvar

Ved å delta på dugnad blir du bedre kjent med naboene dine, samtidig som du har mulighet til å bidra til at at du selv og borettslaget sparer kostnader. Dugnadsarbeid sparer borettslaget for betydelige beløp, da alternativet hadde vært å leie inn håndverkere eller andre tjenester for vesentlige kostnader for å få den samme jobben utført.

Styret sender innkalling til dugnad på vårparten en gang i året (fordelvis før 17. mai), eller ved behov.

12. Praktisk

12.1. Ved innflytting

Det er mye du skal tenke på som nyinnflyttet, og vi har derfor skrevet et lite informasjonsskriv til deg som ny nabo.
Se vedlegg 6: Velkommen til Vitaminveien 2, for mer informasjon

12.2. Ved utflytting

- **Parkering.** Beboere som flytter fra borettslaget må informere styret, så vil styret ta oppsigelse og alt det praktiske videre med USBL.
- Husk å levere fra deg gjesteparkeringsbevis og alle nøkler

13. Annet

- Renholder. Borettslaget har avtale om renhold av fellesarealer.
- Vaktmester. Borettslaget har vaktmester som er tilgjengelig ved behov. Styret kan kontaktes ved behov for vaktmestertjenester.

14. Brudd på husordensregler

Ethvert brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Alvorlige og/eller gjentatte brudd på husordensreglene kan få konsekvenser for andelseiers boforhold.

Vedlegg 1: Dyrehold

Til husordensreglenes § 7 DYREHOLD

Ordensregler for dyrehold:

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

1) Anskaffelse av større dyr (for eksempel hund/katt) skal på forhånd være godkjent av borettslagets styre.

2) Eier av dyr forplikter seg til omgående å vaske/plukke opp etter etterlatenskaper fra trappeoppganger, hage, veier og lignende.

3) Dersom det kommer klage over at dyreholdet sjenerer naboer over lengre tid (f.eks. lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

4) Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som eierens dyr måtte påføre eiendom i borettslaget

5) Det forutsettes at hundeeiere er kjent med og følger de til enhver tid gjeldende politivedtekter om båndtvang.

Vedlegg 2: Fellesvaskeriet

Til husordensreglenes § 8 FELLESVASKERIET

Ordensregler for Fellesvaskeriet:

Regler vedtatt av styret 01.03.2014.

Vaskekort

1- Andelseier kjøper verdikort som et "kontant-kort" hvor et beløp ligger på kortet. Hvert kort koster 500 kr (inneholder 25 vask/tørk) og USBL vil annenhver måned fakturere for antall kort som er tatt ut per leilighet. Dette brukes til å betale for vask og tørk i fellesvaskeriet. Prisen per vask/tørk er pr 01.03.14 er 20 kr.

2- Ved tap av kort erstattes ikke gjenværende beløp samt gebyr for nytt kort påløper.

3- Kjøp av kort kjøpes via skriftlig henvendelse til styret. ??vaktmester på faste dager.

Reservasjon av vasketid

4- Dato og tid reserveres på egen tavle med hengelås. Vaskeriet har åpningstider 08:00 – 20:00. Vasketider er mandag til søndag 08:00 – 11:00, 11:00 -14:00, 14:00 -17:00 og 17:00 - 20:00. Alt tøy må være hentet fra tørketrommel senest en 1/2 time inn i neste tur. For siste tur må tøyet hentes senest kl. 21:30

5- Hvis den reserverte tiden ikke kan benyttes skal den frigjøres snarest. Reservasjon som ikke er i bruk etter 30 min inn i tiden kan overtas av andre uten reservasjon.

Vaskemaskinene

6- Vaskemiddel og skyllemiddel må fylles i rett kammer. Vasketabletter skal legges inn i maskinen. Ved feil kan systemet stoppe opp og det tilkommer kostbare reparasjoner.

7- Brystholdere og annet med spiler etc. skal vaskes i egen vaskepose, da spiler kan løsne og ødelegge vaskemaskin.
8- Vaskemaskinen har ikke kapasitet til større tepper og matter, og dette er ikke tillatt å vaske i borettslagets maskiner.

Tørketromlene

Tørketrommel tåler ikke å bli overfylt, vis hensyn.
9-Lofilteret tømmes etter bruk. (Filter i front nede til høyre)
10-Skittent tøy, eks. barnetøy, vått/svett treningstøy etc. er ikke tillatt å tørke i tørketrommel.
11- Siste tørk om kvelden: Det skal ikke ligge igjen tøy i maskinen til neste dag!
12-Tørketromlene reserveres sammen med vaskemaskin.

Generelt

13- Når du er helt ferdig i vaskeriet skal følgende være i orden:
a) Såpebeholder rengjort for såperester
b) Maskinene er tørket over
c) Tom emballasje må være fjernet
d) Lofilteret i tørketromlene skal være rengjort
14- Det er ikke tillatt å la tøy ligge igjen i maskinene eller på benker over natten.

15- Private ting som tørkestativ, vaskeartikler etc. skal ikke oppbevares i vaskeriet, men tas med hjem etter bruk.

16- Vaktmester kan fjerne tøy og alt privat som er i gjensatt i vaskeriet.
17- Det presiseres at vaskeriene bare skal tjene borettshaverne. Det er ikke tillatt å la andre vaske sitt tøy eller vaske for andre enn borettshaverne i lagets vaskerier.
18- Maskinene er kun beregnet for å vaske tøy og ikke andre gjenstander.

19- Kostnader for reparasjon av maskiner ved feil bruk kan bli belastet bruker.

20- Ved å kjøpe vaskekort, aksepterer brukeren de vedtatte reglene for bruk av vaskeriet.

21- Reglene for bruk av vaskeriet inngår i husordensreglene §8.

HOLD ORDEN I VASKERIET SLIK AT NESTE PERSON IKKE TRENGER Å RYDDE OPP ETTER DEG!

Vedlegg 3: Kontrakt for leie av parkering

KONTRAKT FOR LEIE AV FAST PARKERINGSPLASS FOR BIL VED BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II MELLOM BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II OG

_____

1. FORUTSETNING
Plassen kan kun disponeres av beboer i borettslaget Vitaminveien II som har egen bil og inngått leieavtale med borettslaget.

2. LEIEKOSTNADER
a) Brukeren betaler til borettslaget for parkeringen fast hver måned de til en hver tid gjeldende satser som gjelder for parkeringen. (Oppdatert leiesum står i husordensreglene vedlegg 1 parkering)
b) Leien kan reguleres med 1 måneds varsel.
c) Gjør brukeren seg skyldig i vesentlig mislighold kan styret fatte vedtak om fraflytting av parkeringsplassen.

3. BRUK AV PARKERINGSPLASS
a) Parkeringsplassen skal kun benyttes av personbil eller liten varebil. (transporter eller transitt str.)
b) Fremleie av parkeringsplassen er ikke tillatt.
c) Parkeringsplassen må benyttes i samsvar med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk. (Se Husordensreglene for mer informasjon).

4. VARIGHET
a) Leieforholdet løper inntil oppsigelse finner sted. I leieperioden gjelder en 3 måneder gjensidig oppsigelsesfrist gjeldende fra den 1. i påfølgende måned samt minst 6 måneders varighet på leien.
b) Parkeringsplass følger ikke ved salg av leilighet eller fremleie/utleie.
c) Dersom bruker ikke lenger oppfyller kravene for parkeringsplass kan styret, ved behov, gi plassen til en annen som oppfyller kravene til å disponere parkeringsplass.

Ta kontakt med styret dersom du ønsker parkeringsplass.

Vedlegg 4: Branninstruks

BRANNINSTRUKS

for Borettslaget Vitaminveien II

Plikter som beboer:

- Opptre aktsomt så brann og ulykke ikke skjer.
- Gjør deg kjent med hvordan slokkeutstyr skal brukes
- Følge borettslagets HMS regler
- Hold rømningsveier, svalganger og felles arealene fri for hindringer og brennbart materiale.
- Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst. Ikke slipp inn uvedkommende.

Brannsikringsutstyr tilhører borettslaget og skal ikke fjernes.

VED BRANN:

SLOKKE

• Hvis mulig, forsøk å slokke. Ikke utsett deg selv for fare.

VARSLE

• Meld fra til andre som er i umiddelbar fare.
• Varsle brannvesenet på telefon 110. Oppgi nøyaktig adresse.

REDDE

• Lukk dører og vinduer for å stenge brannen inne.
• Sørg for at alle kommer seg ut og møter på samlingsplass ute ved søppel skurene
• Ikke bruk heisen
• Dersom trapperom er fylt av røyk, velg alternativ rømningsvei eller gå til svalgang eller balkong og påkall oppmerksomhet fra redningsmannskap.

Rekkefølgen på punktene må vurderes ut fra den aktuelle situasjonen.

Gi brannvesenet en orientering når de kommer og si fra dersom noen ikke har klart å komme seg ut av bygget.

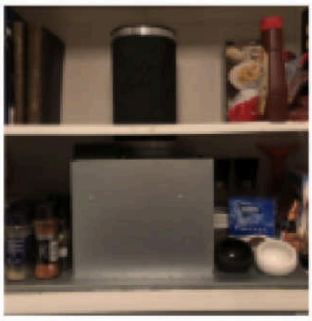


Vedlegg 5: informasjon om ventilasjon, avtrekk og aquastop

2. VENTILASJON

a. Kjøkkenventilator:

I de fleste leilighetene er det montert kjøkkenhette uten motor (kun et spjeld som åpner seg når avtrekksbryter vris til høyre på hette). Bygget har en felles avtrekksvifte på loftet som betjener samtlige enheter og fordeler et fast avtrekk ut til alle enheter i borettslaget. Ved skifte av avtrekkshette kjøkken eller avtrekk på bad, **SKAL** nytt utstyr godkjennes av styret (Husordensreglene §6: WC/BAD – KJØKKEN – VANNKRANER). Dersom det er montert motorisert vifte (altså vifte som «bråker» og med motor, skal IKKE denne kobles til fellesanlegget. Det skal da være såkalt kullfilterløsning. Det er kun dersom det er en mekanisk avtrekksvifte (en som ikke bråker som kan kobles til felles avtrekksanlegg og ventil i veggen. Det skal også være en mekanisk avtrekksventil i veggen. **FEILMONTERT OG/ELLER GALT UTSTYR ØDELEGGER TRYKKFORHOLDENE OG VENTILASJONSSYSTEMET TIL HELE BORETTSLAGET**

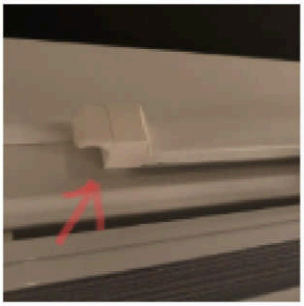


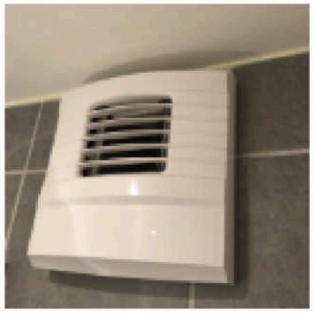


Til Venstre: Avtrekksvifte m/ kullfilter
Til høyre: Mekanisk avtrekksventil i vegg

b. Baderomsventilasjon:

På alle badene er det også montert en batteridrevet og mekanisk avtrekksvifte. Batteriet må med jevne mellomrom må skiftes. Dette er både for å unngå mer undertrykk i leilighetene og ikke minst for å unngå dugg/kondens/sopp/råte på baderommene.







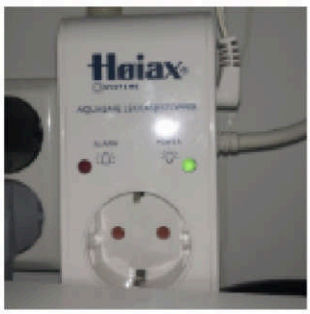
Batteridrevet baderomsventilasjon:
Batteriet skiftes ved å løsne det hvite dekselet.
Avtrekksviften trenger 2 stk AAA-batterier.
NB! Se også til at de sorte klaffene har «fritt» spillerom fra støv og skitt

c. Spalteventiler / vindusventiler:

For et godt inneklima og for å oppnå optimal effekt av vårt ventilasjonssystem, er det viktig at vi alle er flinke til å holde vindusventilene litt åpne for å få frisk tilluft – også i vinterhalvåret. Dersom en eller flere enheter lukker disse ventilene, blir det økt undertrykk hos naboen. Astma- og allergiforbundet følgende: *«Spalteventiler over vinduer eller veggventiler skal være fullt åpne. På de koldeste dagene kan det være aktuelt å holde ventilene stengt. Åpnes når utetemperaturen stiger»*. Vindu/dør bør åpnes litt ved matlaging, åpnes gjerne ca 15 min før matlaging samtidig som du starter kjøkkenventilator. Da får systemet best effekt.

3. AQUASAFE LEKKASJESTOPPER KJØKKEN:

I



forbindelse med renoveringen av borettslaget i 2013 ble det montert aquasafe lekkasjestopper på alle kjøkken. Dette er et varslingssystem som varsler om en eventuell vannlekkasje og som inngår som et viktig punkt for borettslagets forsikring. Systemet lyser grønt ved normale driftsforhold. Dersom den røde lampen og lydsignal er aktivert, har det forekommet en vannlekkasje eller at ledning har vært i kontakt med vann.

AQUASAFE SKAL TIL ENHVER TID VÆRE TILKOBLET TIL STRØMUTTAK OG OPP MOT VANNTILFØRSELEN UNDER VASK. SENSORLEDNING UT I FRA ENHETEN SKAL LIGGE UTSTRAKT PÅ GULVET UNDER KJØKKENETS UNDERSKAP/SOKKEL. DET ER HVER ENKELT BEBOERS ANSVAR Å IVARETA DISSE FORHOLDENE. DERSOM DETTE ER MISLIGHOLDT VIL IKKE BORETTSLAGETS FORSIKRING GJELDE FOR DE EVENTUELLE VANNSKADENE.

Vedlegg 6: Velkommen til Vitaminveien 2

Hei vår nye nabo!

Velkommen som beboer i Borettslaget Vitaminveien 2. Her kommer litt praktisk informasjon til deg som nettopp har flyttet inn.

Felleskostnader / fellesgjeld / økonomi

For å finne informasjon om dette logger du deg inn på Din side i portalen hos vår forretningsfører, USBL: https://minside.bbl.no/USBL. Dersom ikke dette fungerer må du ta kontakt med USBL direkte. Styret i borettslaget ikke har noe med din privatøkonomi å gjøre.

TV / Internett

Borettslaget har en kollektiv rabattavtale med Get TV/internett. Dette gjelder henholdsvis med GetBox mikro og bredbånd 10/5 megabits. Alle beboere må allikevel selv ta kontakt med Get for å bestille abonnement eller dersom du ønsker å oppgradere abonnementet ditt. Referer til at du bor i Vitaminveien 2 og til avtalenummer 90992683.

Dersom du ønsker fiberbredbånd med enda raskere hastighet har vi også en rabattavtale med Lynet Internett. NB! dette abonnementet er ikke inkludert i husleien.

Ringeklokke og postkasseskilt

For å få navnet ditt på ringeklokkelisten og for å bestille skilt til din postkasse tar du kontakt med styret.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på epost: styret.vitaminveien2@gmail.no eller på Facebook ved generelle henvendelser. Du kan også kontakte vår kjære vaktmester Bhuru ved tekniske spørsmål. Ta kontakt med styret for å få kontaktinformasjon.

Facebook: Borettslaget Vitaminveien 2

Styret i borettslaget benytter ofte Facebook som kanal for å informere om ting som skjer i borettslaget. Meld deg inn i facebookgruppen Borettslaget Vitaminveien 2.

Oppussing av kjøkken eller bad?

Se vedlegg i husordensreglene (vedlegg 5) for mer informasjon. Har du spørsmål rundt retningslinjene for avtrekk på bad eller kjøkken kan du ta kontakt med styret.

Har du husdyr?

Det er søknadspliktig i borettslaget dersom du ønsker å ha hund eller katt på permanent basis. Se vedlegg i husordensreglene for mer informasjon.

Husordensregler

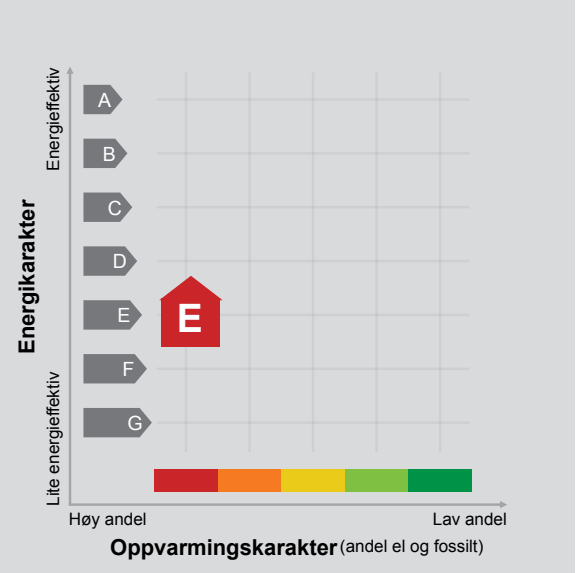
Ta kontakt med styret for å få oppdaterte husordensregler. Husordensreglene kan du for øvrig også finne på våre Facebooksider. Det er alltid beboers eget ansvar å følge husordensreglene.

Vi håper at du/dere vil trives like godt som oss i Vitaminveien 2. Er det ting du eller dere lurer på kan dere selvfølgelig alltid ta kontakt med styret.

Styret

ENERGIATTEST

Adresse	Vitaminveien 2
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	240
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80665962
Bruksenhetsnummer	H0704
Merkenummer	Energiattest-2025-142441
Dato	01.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-en).

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.Kjøl - 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 3: 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.

Tiltak 4: 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 5: 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. Montér 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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.

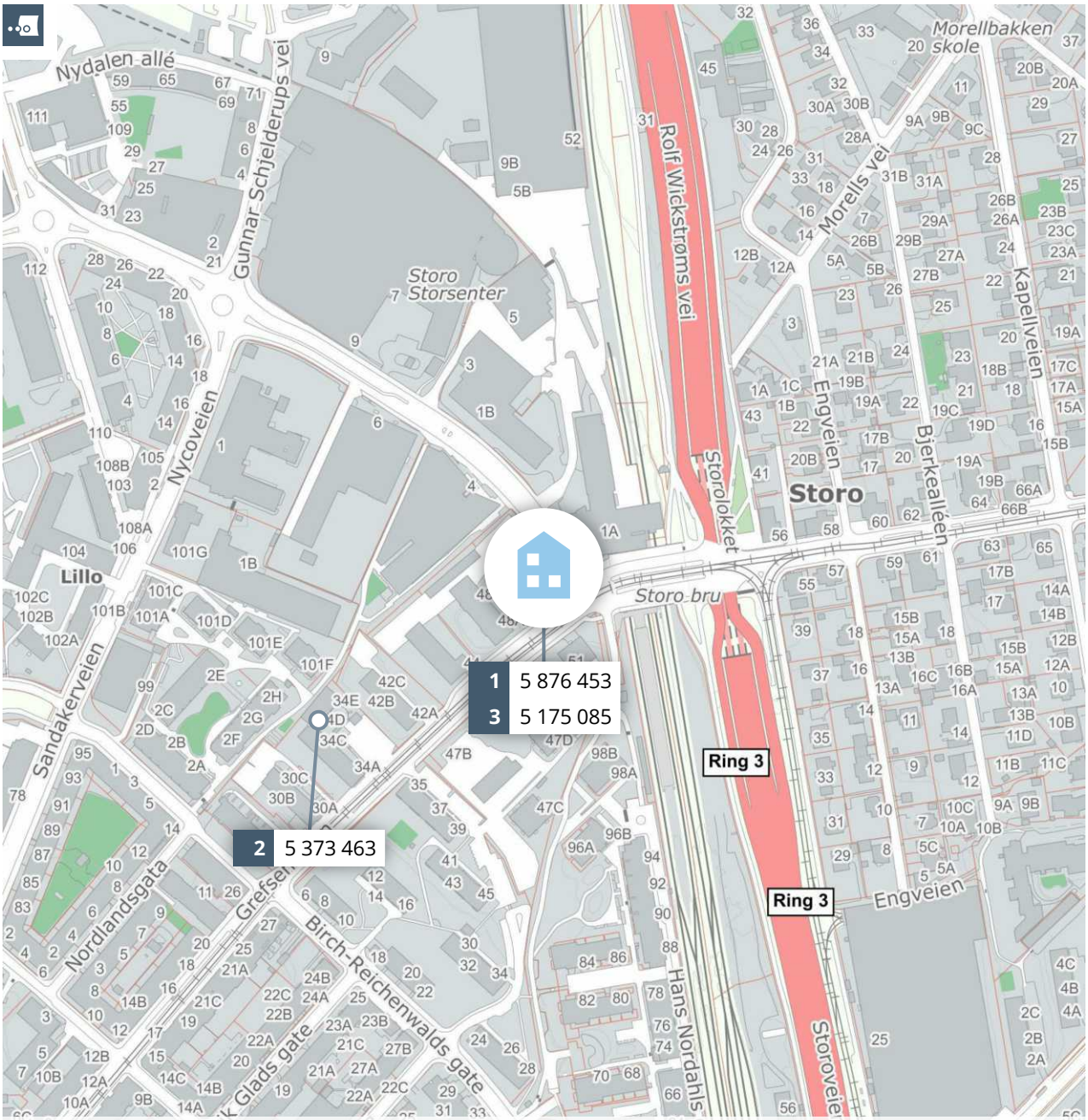
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.



Meglers verdivurdering

VITAMINVEIEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 30.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Line Doksum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vitaminveien 2, 0485 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 76 BNR 240 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sandaker rode 3

Verdivurdert til

5 300 000

295 000	5 595 000	107 596
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	5 157
Formue	-
Soverom	1
Etasje	7

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vitaminveien 2 51 m² 1972 6. etg 1 sov			17.02.2025	5 180 000	**5 580 000**	296 453	5 876 453	**115 225**
2	Grefsenveien 34 D 56 m² 1959 2. etg 2 sov			23.10.2024	5 400 000	**5 265 000**	108 463	5 373 463	**95 955**
3	Vitaminveien 2 51 m² 1972 2. etg 1 sov			04.11.2024	4 800 000	**5 000 000**	175 085	5 175 085	**101 472**

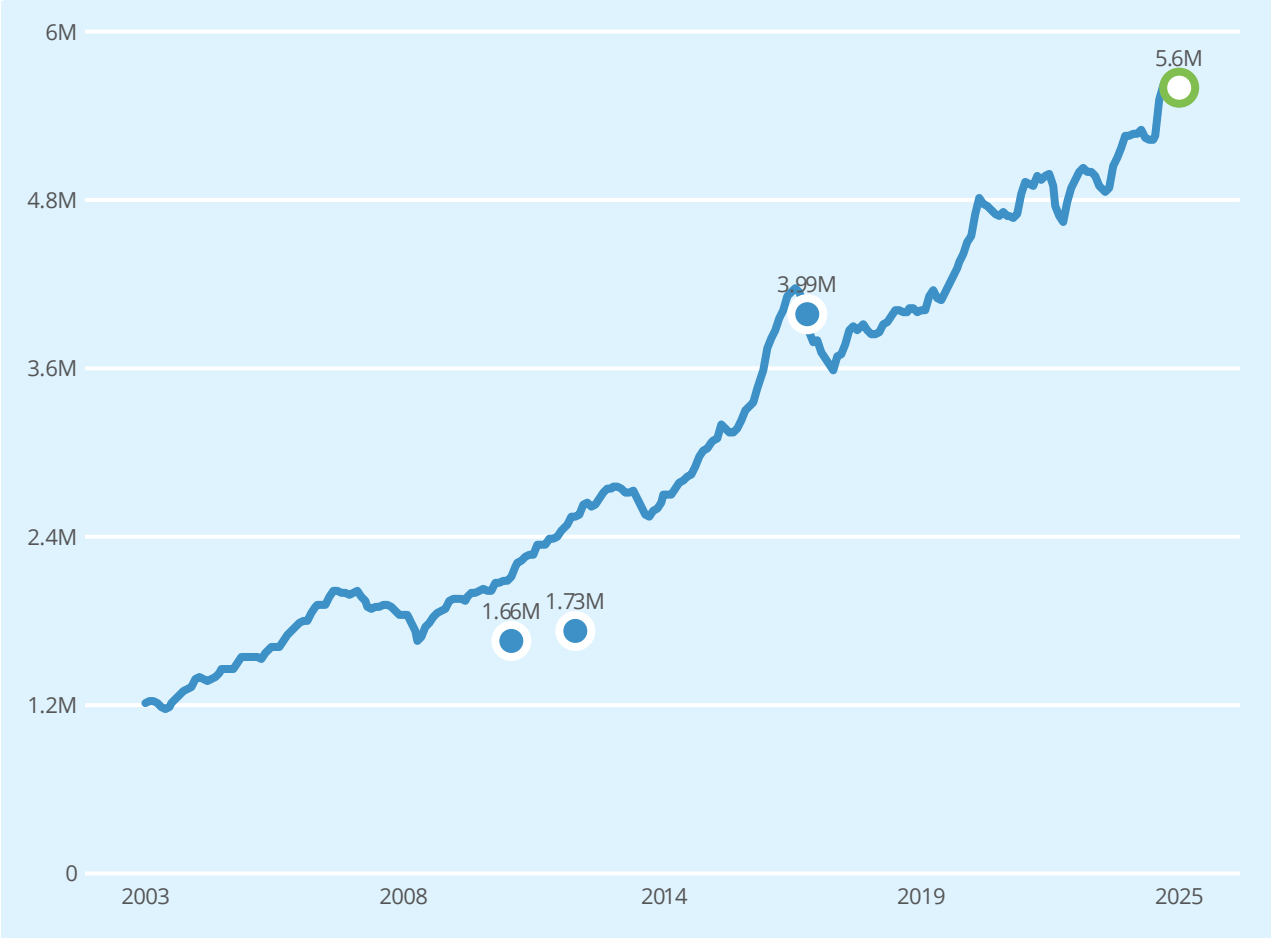
Flott 2-roms leilighet med en gjennomgående god standard. Boligen består av entré, stue, kjøkken, baderom, soverom og en balkong med nydelige utsiktsforhold. Meget sentral beliggenhet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.01.2024	03.01.2024	03.01.2024	-	5 030 000	-	5 030 000	3
14.09.2020	14.09.2020	14.09.2020	-	2 065 000	-	2 065 000	4
03.09.2018	03.09.2018	03.09.2018	-	1 965 000	-	1 965 000	4
12.04.2017	04.05.2017	07.06.2017	3 800 000	3 930 000	56 133	3 986 133	
15.05.2012	15.05.2012	06.07.2012	-	900 000	831 663	1 731 663	
06.10.2010	03.12.2010	24.01.2011	900 000	800 000	862 202	1 662 202	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sandaker rode 3 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

7.9M
7.7M
7.5M
7 309 000 Prisantydning i snitt
7.1M
6.9M
6.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Leiligheter solgt i Sandaker rode 3 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

7.6M
7 466 000 Salgspris i snitt
7 343 000 Prisantydning i snitt
7.2M
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

113 845 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
112 226 Sandaker rode 3 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
107 596 Vitaminveien 2 Totalpris 5 595 000

Vitaminveien 2

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 552 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Storo senter Linje 56, 56B	1 min 0.1 km
Storo Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Storo Linje 4, 5	2 min 0.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.3 km

BARNEHAGER

Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5... 65 barn	5 min 0.4 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (... 151 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Storo	1 min
Kiwi Storo	2 min

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	4 min
Vitusapotek Storo	4 min
Storo Vinmonopol	4 min

SPORT

Grefsen Tennishall	10 min
Nordre Åsen kunstgressbane	9 min
Fitness24Seven Storo	3 min
SATS Storo	4 min

«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

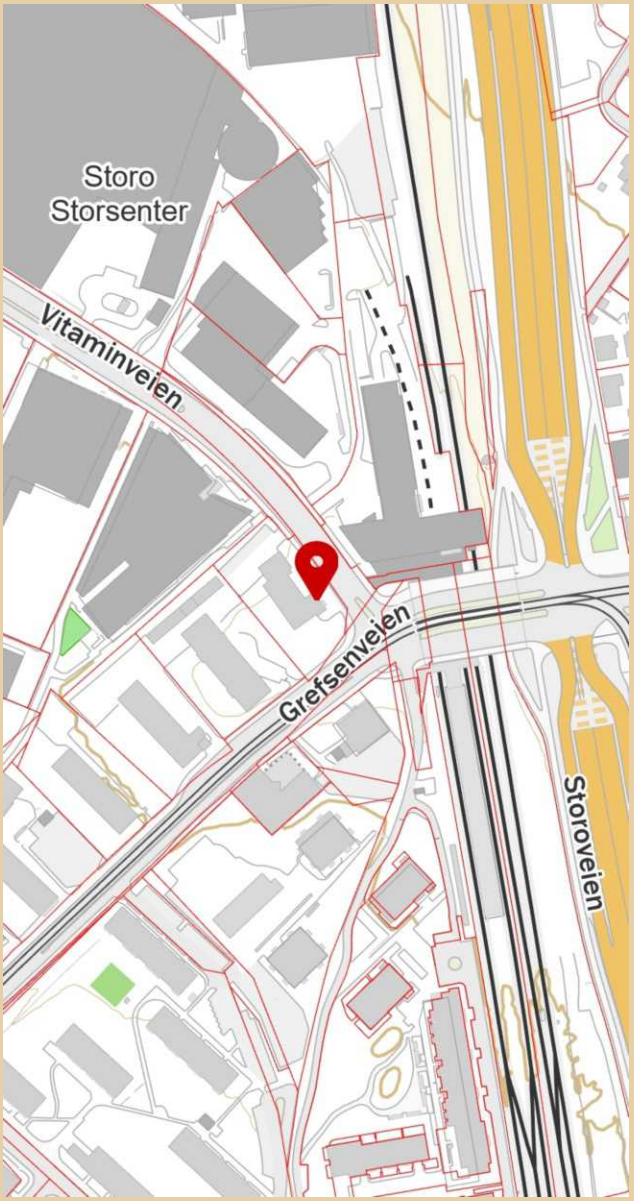
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vitaminveien 2, 0485 Oslo
Gnr. 76, Bnr. 240, andelsnr. 7004 i BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251091

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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