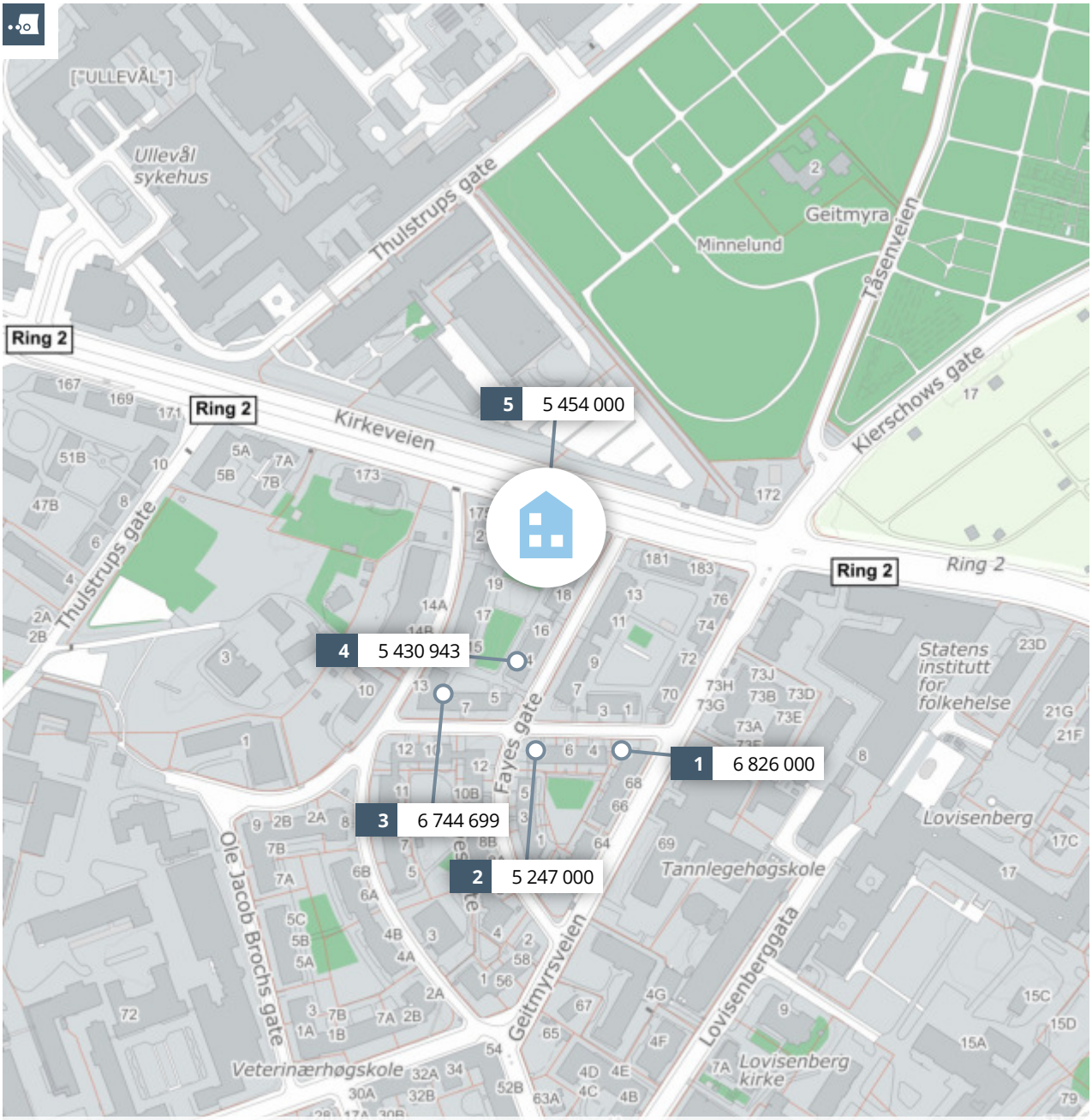
KIRKEVEIEN 179

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

KIRKEVEIEN 179

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 19.02.2024

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: Jørgen Swensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkeveien 179, 0455 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1920

GNR 55 BNR 18 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS LINDERN RODE 2

Verdivurdert til

5 650 000

72 615	5 722 615	110 050
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	52 m²
BRA	52 m²
Byggeår	1920

Fellesutgifter	3 191
Formue	59 211
Soverom	2
Etasje	2
Peis	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Linderngata 2 58 m² 1918 2. etg 2 sov	30.05.2022	6 650 000	**6 650 000**	176 000	6 826 000	**117 690**
2 Linderngata 8 49 m² 1918 2. etg 1 sov	09.01.2024	4 990 000	**5 050 000**	197 000	5 247 000	**107 082**
3 Linderngata 9 59 m² 1921 2. etg 1 sov	22.01.2024	6 500 000	**6 660 000**	84 699	6 744 699	**114 317**
4 Fayes gate 14 51 m² 1920 1. etg 1 sov	05.06.2023	5 150 000	**5 350 000**	80 943	5 430 943	**106 489**
5 Kirkeveien 179 51 m² 1919 2. etg 1 sov	16.05.2022	4 900 000	**5 400 000**	54 000	5 454 000	**106 941**

En sjarmerende andelsleilighet med en rekke ettertraktede kvaliteter!

Boligen er plassert i den populære Lindern Hageby, kjent for sine idylliske omgivelser. Leiligheten har en fantastisk intern beliggenhet i midt-rekken og vender mot en grønn bakgård og vakre omgivelser.

Boligen er lys og gjennomgående, med peis, mye utsyn og lite innsyn. Leiligheten har et moderne preg med klassisk utrykk, med elementer som originale gulv, generøs takhøyde, et moderne baderom og kjøkken.

På Lindern lever du i stille og grønne omgivelser, men med alt du behøver i nærheten.

Kvaliteter:
Utmerket beliggenhet i Hagebyen
Leilighet i midt-rekken
Gjennomgående
Lite innsyn
Moderne kjøkken og bad
Tre soverom
Oppgradert peis
Stor, idyllisk og sjarmerende felleshage
Ingen dok. avgift

Tilstandsrapport

Kirkeveien 179, 0455 OSLO
OSLO kommune
gnr. 55, bnr. 18
Andelsnummer 85

Areal (BRA): 3-roms leilighet, beliggenede i 2.etasje. 64 m²



Befaringsdato: 09.02.2024 **Rapportdato:** 14.02.2024 **Oppdragsnr.:** 20856-24037 **Referansenummer:** HM1174

Autorisert foretak: Taksator AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.
Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no

Rapportansvarlig

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
ms@taksator.no
924 14 270

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet, beliggende i populært område på Lindern.
Leiligheten holder en normal standard.

Hovedsakelig malt tregulv og glatte malte flater.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn for vedfyring i stuen/kjøkken.
Varmtvann fra beredere plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Elektrisk oppvarming med panelovner.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate.
Opplyst å være fra 2015.
Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

Flislagt baderom opplyst å være fra 2015 med varmekabler på gulv.
Veggmontert klosett og dusjsone med glassvegg/skyvedør.

Leiligheten disponerer 2 stk boder i fellesarealer.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

3-roms leilighet, beliggenede i 2.etasje.

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
Kjeller (fellesarealer)	0	8	0	8
2. Etasje	52	0	0	52
Loft (fellesarealer)	0	4	0	4
Sum	**52**	**12**	**0**	
Sum BRA	**64**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

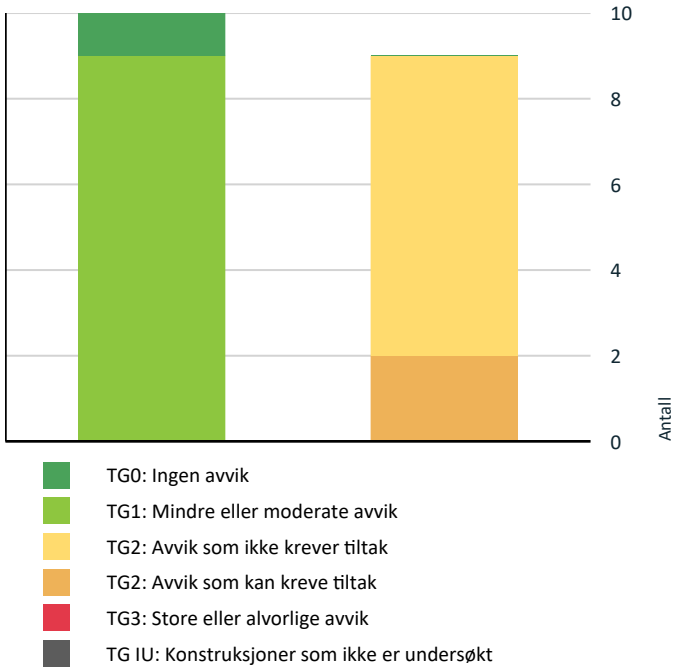
3-roms leilighet, beliggenede i 2.etasje.

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

I henhold til byggetegninger som er brukt ti Utvidelse av åpning i bærevegg fra 2015.
- Bad er utvidet.
- Kjøkken flyttet ut i stue.
- satt opp en vegg i stue for å lage ett soverom.
- døråpning er tettet igjen mellom dagens kjøkken og soverom.

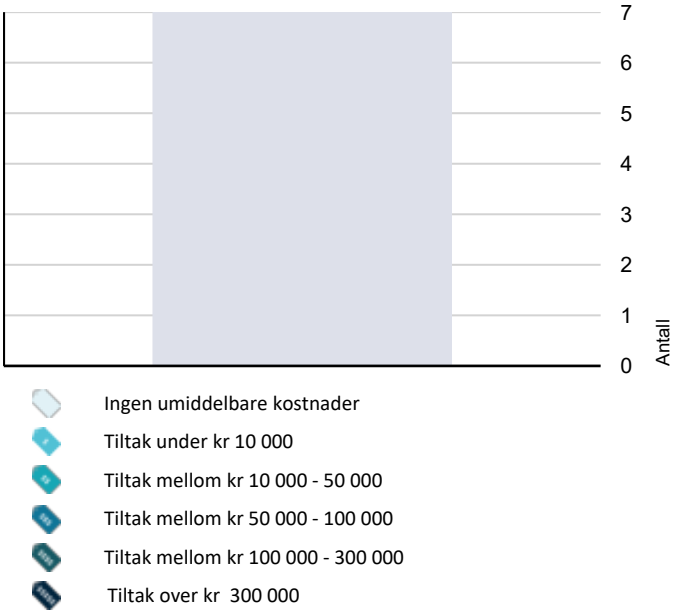
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet, beliggenede i 2.etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET, BELIGGENEDE I 2.ETASJE.



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

2015	Ombygging	Utvidelse av åpning i bærevegg, ferdigattest foreligger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, produksjonsår fra 2012.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betongkonstruksjoner.
Ellers malte flater i felles trappeoppgang.

Andre utvendige forhold

Bygård i mur- og teglkonstruksjoner.
Etasjeskillere antas med trebjelkelag og stubbloftfyll.
Ytterveggenes fasader er forblendet med teglstein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.

–

Bygningen ble tatt i bruk i 1920 etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

–

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv:
Malt tregulv.

Vegger:
Glatte malte veggflater.

Himling:
Glatte malte himlingsflater.
Downlights i entrè/gang.
–

På befaring ble det påvist riss i veggflater/himling og noe slitasje på gulv.
Det bør påregnes vedlikehold av overflater.
Ellers ingen unormale avvik registrert.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med trebjelkelag og stubbloftfyll.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist avvik på ca. 20 mm gjennom hele rommet, gjelder stue/kjøkken.

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

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.
–

På befaring ble det påvist radon utsug i kjelleretasjen.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue/kjøkken for vedfyring.
Glassplate på gulv foran/under peisovn.
–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører, en med glassfelt.
–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

På befaring ble det påvist at dør til stue/kjøkken subber i terskel/karm.
Noe løs maling på soveroms karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap med skyvedører på ett soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderommet opplyses å være rehabilitert i 2015 i regi av forrige eier.
Arbeid er opplyst å være utført av Rørlegger Pål W. Pettersen.
Ingen dokumentasjon er forelagt takstmann.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter Surveymaster) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

–

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.
Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte i sluk.

–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,35 m.
Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

På befaring ble det påvist noe riss i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble på befaring påvist noe bom i flere veggfliser og riss i noen fliser i veggnisje.

–

Hul lyd (bomlyd) i flere fliser.
Dette tyder som regel på at flisene har sluppet taket fra underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 45 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. synlig membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Dusjhjørne med skyvedør, regnfallsdusj, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling. Ingen luftespalte ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2015, opplyst av forrige eier.
Glatte fronter.
Benkeplate i heltre eik, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
Komfyrvakt er montert.

–

Normal bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk.
Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå.
Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Rør-i-rør-opplegg med fordelerskap på badet.
Drenering til rom med sluk.
Stoppekran bak luke på bad.

–

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.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.

Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkkenet.
117 liter og med ett produksjonsår fra 2015.

–

Det anbefales waterguard (lekkasjesikring av bereder) siden den står i ett rom uten sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved oppføring av bereder.
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
32 Amp hovedsikringer og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Dørtelefon med døråpner.

–

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "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."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke.

Det anbefales på generelt grunnlagt at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Nytt sikringsskap av Leithe elektro i regi av tidligere eier
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Leithe elektro 2015

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
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 at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Det ble påvist på befaring at det mangler kursfortegnelse

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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?

Arealer

3-roms leilighet, beliggenede i 2.etasje.

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
Kjeller (fellesarealer)		8		8		
2. Etasje	52			52		
Loft (fellesarealer)		4		4		
SUM	**52**	**12**				
SUM BRA	**64**					

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller (fellesarealer)		Bod	
2. Etasje	Entré/gang , Bad , Stue/kjøkken , 2 Soverom		
Loft (fellesarealer)		Bod	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 5,7 m² (skråtak).
Deler av boden er ikke måleverdig pga skråtak.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 8 m².

Begge er merket med nr. 201/H0201.

–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Da areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler kan avvik forekomme.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til byggetegninger som er brukt ti Utvidelse av åpning i bærevegg fra 2015.
- Bad er utvidet.
- Kjøkken flyttet ut i stue.
- satt opp en vegg i stue for å lage ett soverom.
- døråpning er tettet igjen mellom dagens kjøkken og soverom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet, beliggenede i 2.etasje.	52	0

Kommentar

3-roms leilighet, beliggenede i 2.etasje.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2024	Morten Sæther	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	55	18	0	0	9907 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kirkeveien 179			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Lindern Kv V Borettslaget

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0201

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Borettslaget Lindern Kv IV	954489256		Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Ingrid Uhre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
85	300	59 211	*31.12.2023*	72 615	*05.02.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet, beliggende i populært område på Lindern.
Boligen ligger i rolig gate med lite trafikk. Flotte tur- og parkmuligheter i nærmiljøet som f.eks. St. Hanshaugen og "Idioten" ved Veterinærhøgskolen.
Kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder, som ''Gutta på Haugen'', Java, Pascal, og Kaffebrenneriet.
God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo.
Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum.

Om tomten

Felles festet tomt på 9907 m².

Tomten er festet med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte og brosteinsbelagte internveier.
Variert beplantning, sykkelstativer, lekeplass og sittegrupper.

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 191,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Webside: http://lindernkvv.no/

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av klassiske bygårder, nyere blokker og næring.
Bygning stod ferdig 1920 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Borettslaget Lindern Kv V er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 961844525. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 114 boligenheter og ingen andre enheter.
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Fayes gate 16.

I 2022 har vi utført omfattende arbeider knyttet til vedlikehold og tilbakeføring av fasaden.
I forbindelse med nødvendig utskifting av dører har vi fått satt inn kopier av de originale dørene fra 1921.
Alle dører er nå byttet, både til kjellere og oppganger.

VEDLIKEHOLDSPLAN:
I 2022/2023 planlegges det:
1. Maling av vinduer tilbake til original hvit farge
2. utskifting av inngangsdører til original utførelse
3. Skifte av lamper i fellesarealer
4. Etablering av brostein ved inngangsdørene
5. Brostein og beplantning indre gård.

Rørene er fra byggeåret, 1919, og det må derfor i nærmeste fremtid settes igang rørfornyingsprosjekt. Det ble ikke fattet noen vedtak om dette på generalforsamling 2022, men må forventes i fremtiden. Eiere som skal pusse opp bad bes søke styret om støtte til å rehabilitere soilrør.

–

Borettslaget har ikke parkeringsplasser. Det finnes beboerparkering utenfor borettslaget.
Pipene ble sjekket og utbedret i 2020.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA	1363104	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	09.02.2024	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	09.02.2024	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	07.02.2024	Utfylt av selger	Gjennomgått	0	Nei
Eier	09.02.2024	Takstmannen hadde fått utlevert nøkler og var alene på befaringen	Gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap	09.02.2024	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

• 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

Norsk takst, 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/HM1174

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	92240047

Adresse	Kirkeveien 179		
Postnummer	0455	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2020	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år8mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	**Polise/avtalenr.**	3523738
Selger1fornavn	Ingrid	**Selger1etternavn**	Uhre

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

Hvis ja, beskrivelse: Liten flik av en flis er løs i kanten av nisjen på badet.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Rørlegger Pål W. Pettersen

Redegjør for hva som er gjort og når: Rehabilitering av bad 2015.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: I forbindelse med rehabiliteringen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Oppgradering av eksisterende baderom.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 07.02.2024

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Gammelt bygg med små skjevheter.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar	

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn	Leithe Elektro
Redegjør for hva som er gjort og når	Leithe Elektro + Johnny Andersen. Leithe var involvert i rehabilitering av leiligheten i 2015, med bl.a. nytt sikringsskap. Andersen monterte el-vifte på baderom i jan.2020.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.02.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Gjennomført av sameiet. Installert avsug i kjeller.
Når	2019
Verdi	Vet ikke. Ikke målt i min leilighet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Åpnet bærevegg i 2015.

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Godkjent av Oslo kommune, plan og bygg.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

Kommentar	

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

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

Kommentar	

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 07.02.2024

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 selskapet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Uhre, Ingrid

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
07.02.2024

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv V		Vår ref.:	12/85	Fødselsdato eier:	24.10.1986
KIRKEVEIEN 179		Type:	Frittstående borettslag		
0455 OSLO		Eiere:	Ingrid Uhre		
Organisasjonsnr:	961 844 525	Andelsnr:	85		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. månedlig: 3 191,45

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Renter og avdrag	613
	Felleskostnader	1 843,45
	Trappevasktillegg	156
	Kabel-TV og Bredbånd	479
	Brannvarslingsanlegg	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	72 615	Gjeld siste årsoppg.:	82 070
Klient ajourf. lån:	11 238 615	Klient gj. s. årsoppg.:	12 701 976

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927046703, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.02.2024: 6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 05.02.2024: 11 238 615

Andel av saldo: 72 615

Første termin/første avdrag: 01.11.2022 (siste termin 01.08.2038)

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/seksjoner.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Mads Ousdal
Adresse:	FAYES GATE 20
Postnr/-sted:	0455 OSLO
E-post:	LindernKvartalV@gmail.com
Webside:	http://lindernkvv.no/

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse fellesutgifter pr. 05.02.2024

Utestående saldo:	0		
Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	85 938	Andre inntekter:	181
Annen formue:	59 211	Utgifter:	1 669		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	85	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	55/18
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	134 098,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv V	Vår ref.:	12/85	Fødselsdato eier: 24.10.1986
KIRKEVEIEN 179	Type:	Frittstående borettslag	
0455 OSLO	Eiere:	Ingrid Uhre	
Organisasjonsnr: 961 844 525			

8: Bygning/eiendom

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1363104.5.1

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2.etg/v	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering				
Systemløs:	Nei	Antall rom:	2	BRA	52
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

AREAL
Oppgitte BRA er hentet fra oppmåling fra firmaet Aall-Taksering datert 04.12.03.

FESTEKONTRAKT
Borettslaget står på festet tomt. Bortfester er Oslo Kommune. Fornyelse av avtalen vil skje 01.11.2021 - anslag kr 126 000.

NØKKELBESTILLING
Nøkler til inngangsdører kan bestilles hos portner. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse. Merk at låssystemet vil byttes i 2022

AREALUTVIDELSE
Ved utbygging av loft og kjeller, er følgende inntatt i kjøpekontraktene:
"Overdragelse av andel, hvor kontrakt om kjøp av tilleggsareal er inngått,
kan ikke skje før ferdigattest foreligger".

KABEL TV/INTERNETT: Laget har kollektiv Kabel TV/bredbånd avtale med Telenor. Telenor kundeservice har telefon 915 09 000

EIERSKIFTE
OBF har fullmakt fra borettslagets styre til å godkjenne ny andelseier.

VEDLIKEHOLDSPLAN
I 2022/2023 planlegges det:
1. Maling av vinduer tilbake til original hvit farge
2. utskifting av inngangsdører til original utførelse
3. Skifte av lamper i fellesarealer
4. Etablering av brostein ved inngangsdørene
5. Brostein og beplantning indre gård

RØR
Rørene er fra byggeåret, 1919, og det må derfor i nær fremtid settes igang rørfornyingsprosjekt. Det ble ikke fattet noen vedtak om dette på generalforsamling 2022, men må forventes i fremtiden. Eiere som skal pusse opp bad bes snøke styret om støtte til å rehabilitere soilrør.

PARKERING
Borettslaget har ikke parkeringsplasser. Det finnes beboerparkering utenfor borettslaget.

SIKRINGSORDNING
Laget er ikke omfattet av noen sikringsordning, men har vanlig bygningsforsikring og lovfestet legalpant, samt fast oppfølging av inkassoselskap på utestående krav.

PIPER
Pipene ble sjekket og utbedret i 2020.

Borettslaget Lindern Kv V	Vår ref.:	12/85	Fødselsdato eier:	24.10.1986
KIRKEVEIEN 179	Type:	Frittstående borettslag		
0455 OSLO	Eiere:	Ingrid Uhre		
Organisasjonsnr: 961 844 525				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRANNSIKRING
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom.
Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet.
Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å se at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.
Vi har avtale med selskapet Brelco Teknikk om service og vedlikehold av anlegget. Vi har gjennomført en fullstendig gjennomgang og service på anlegget og det skal nå fungere etter sin hensikt. Anlegget er nullstilt for feil og mangler. Det er også hengt opp bruksanvisning.
For at vi skal slippe flere uønskede alarmer er det viktig at alle som skal pusse opp må ta kontakt med styret for lokk til detektorene.

VASKERI
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Fayes gate 16. Tørketromler og vaskemaskiner er nå samlet i samme rom. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler og vaskelister. Vi har litt problemer med å bruke 20-kroninger på ett par av maskinene, for å vÆre helt sikker på å få startet vask og tørk anbefaler vi å benytte 10-kroninger.

BOLIGNUMMER
Alle H-nummer er oppdatert i vår systemer 03.03.2021, ihht eiendomsregisteret.
Bolignummer på dører rettes ila mars 2021.

VAKTMESTER/RENGJØRING/PORTNER
Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Espen Andreassen og er å treffe på telefon 916 45 114. Arbeidsmiljøet anses som godt.
Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS. Vaskelister henger i oppgangene.

DYREHOLD
Alle hadde satt stor pris på at de som eier dyr på ser at dyrene ikke gjør sitt fornødne inne i bakgården eller på borettslagets øvrige grøntarealer. Husdyr skal holdes ute av lekeområdet/sandkassen. Vi har tidligere hatt problemer med kattebÆsj der. Vi merker også at det kommer stadig flere hunder som bosettes i gården og vi minner om at det å anskaffe hund eller katt er noe som det skal søkes borettslaget om slik at naboers rett og mulighet til å uttale seg ikke hindres.

SYKKELPARKERING, HAGEMØBLER
Styret ber om at sykkeloppstillingsplassene benyttes og at ikke sykler låses til fastmonterte gjenstander over hele gården. Sykkelparkeringen skal ikke brukes til å lagre sykler som ikke er i bruk.
Det er hyggelig at så mange bidrar til god stemning i bakgården og bruker den aktivt. Samtidig ser vi at det er noe ulik praksis rundt bruken av felles benker og bord som skaper utfordringer.
Når man flytter på bord, er det fint om disse blir satt tilbake igjen. Da er det hyggeligere å ta dem i bruk for andre. Benker og bord er tunge, men har man klart å flytte dem en vei, så klarer man å flytte dem tilbake. Det er ikke alle beboere som klarer dette alene.
Det er også flott at bakgården brukes til bursdag eller annen feiring, men av hensyn til resten av naboene bør ikke flere benker og bord okkuperes over lengre tid fordi noen har en feiring som varer hele dagen eller kvelden.

Borettslaget Lindern Kv V	Vår ref.:	12/85	Fødselsdato eier:	24.10.1986
KIRKEVEIEN 179	Type:	Frittstående borettslag		
0455 OSLO	Eiere:	Ingrid Uhre		
Organisasjonsnr: 961 844 525				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgsplegg og fravikelse. Dette gjelder også korttidsutleie.
"Iht. lovendring i borettslagsloven § 5-4 trådt i kraft fra 01.01.2020 tillates korttidsutleie av hele andelsleiligheten i inntil 30 døgn. Med kortidsutleie menes utleie på døgn eller ukesbasis inntil 30 dager sammenhengende. Utleie utover dette må skje i samsvar med borettslagslovens øvrige bestemmelser om utleie i §§ 5-3 til 5-10.

Annen informasjon:

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 179
Postnummer	0455
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80156472
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	fd06bfad-4094-4698-9e98-596bc5eaf3f6
Dato	16.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Borettslaget Lindern Kv V

Generalforsamling 2023

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 22.05.2023, kl 18:00

Sted: hos OBF i Sandakerveien 64

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt bes innsendt skriftlig til lindernkvartalv@gmail.com i forkant av møtet.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

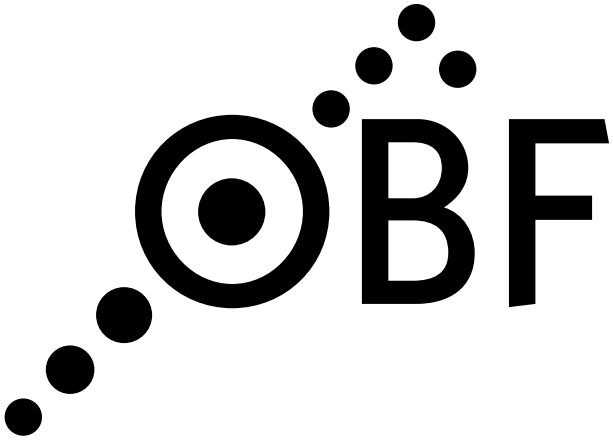
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2023 i Borettslaget Lindern Kv V mandag 22.05.2023.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv V

Mandag 22.05.2023, kl 18:00

hos OBF i Sandakerveien 64

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i Borettslaget Lindern Kv V

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2022

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Årets underskudd foreslås fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2023

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å videreføre samlet styrehonorar på kr 200 000.

4. Orientering

4.1 Styreleder orienterer om: Naborom og kommunikasjon

4.2 Styreleder orienterer om: Vedlikeholdsplan

4.3 Orientering fra styret om ny hageplan

Det vises til hageplan vedlagt i innkallingen.

4.4 Orientering fra styret om reviderte ordensregler

Det vises til reviderte ordensregler vedlagt innkallingen.

5. Forslag

5.1 Forslag om bruk av Naborom

Forslagsstiller: Tove Juul

Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

På forrige generalforsamling orienterte styret om:

«Borettslaget har gått i anskaffelse av tjenesten Naborom fra OBF. Naborom er en kommunikasjonsplattform bestående av hjemmeside og app hvor styret kan publisere nyheter, sende ut meldinger, opprette arbeidsgrupper, dele arrangementer, m.m. For beboere betyr det enklere tilgang til informasjon og kommunikasjon med styret og naboer»

Vi betaler for å holde oss med Naborom, slik det framgikk av generalforsamlingen i 2022, men tjenesten benyttes ikke.

Forslag til vedtak: Styret i borettslaget tar i bruk Naborom snarest.

Styrets innstilling: Styret støtter synet om god informasjon, og vil ha kommunikasjon og Naborom i fokus i tiden fremover.

5.2 Forslag om åpenhet i forbindelse med anskaffelser

Forslagsstiller: Tove Juul

Åpenhet i forbindelse med anskaffelser

Vi lever i et åpent samfunn. Det er viktig at borettslaget gjenspeiler denne åpenheten.
Særlig viktig er dette i forhold til å synliggjøre at det har vært anbudskonkurranse i forkant av større anskaffelser.
Styret i borettslaget bes derfor gjøre dokumentasjon tilgjengelig på forespørsel fra andelseiere som viser at det har vært gjennomført en konkurranse; hvor mange som har levert anbud og hva disse er pålydende, begrunnelse for valgt tilbyder, samt at andelseierne får innsyn i kontraktbetingelsene.

Sistnevnte er særlig viktig for å kunne sikre seg at borettslaget har mulighet for sanksjoner i tilfelle gjennomførings- og/eller leveringsevnen til valgt tilbyder er utilstrekkelig.

Forslag til vedtak: Styret i borettslaget forplikter seg til å oversende dokumentasjon til andelseierne på forespørsel som synliggjør at det har vært avholdt anbudskonkurranser relatert til større anskaffelser, og at det gis innsyn i kontraktsbetingelsene.

Styrets innstilling: Styret er valgt på basis av tillit, og har profesjonell forretningsførsel gjennom OBF som bidrar til å sikre at arbeidet følger lover og retningslinjer. Arbeidet er sporbart og transparent i form av journalføring og felles e-post systemer på OBF Portalen, slik at alt i praksis kan ettergås.

Dersom enhver henvendelse om innsyn i prosesser og saksgang skal besvares ad hoc utover generalforsamling med utfyllende dokumentasjon vil det medføre svært mye merarbeid, og fordre en helt annen tidsbruk fra hvert enkelt styremedlem.

Innstillingen fra Styret er at alle store prosjekter belyses i Naborom og redegjøres for i Generalforsamling.

5.3 Forslag om planting av hekk i Fayes Gate / hjørnet Linderngata.

Forslagsstiller Jon Styrkestad Haukaas

Forslag til vedtak: **Alternativ A:** Beboerne ønsker at styret ser på muligheten til å omprioritere i årets budsjett, eller tar opp nødvendige lån, slik at planting av hekk i hele Fayes gate + hjørnet ved Linderngata kan igangsettes i sommer. Kostnad 150 000,- NOK.

Alternativ B: Beboerne ønsker at styret ser på muligheten til å omprioritere i årets budsjett, eller tar opp nødvendige lån slik at planting av hekk i hele Fayes gate kan igangsettes i sommer. Estimert kostnad 112 500,- NOK.

Styrets innstilling: Styret er enig i at det er hensiktsmessig med hekk også i Fayes gate. Men, i år har borettslaget fått betraktelig økte kostnader, som gjør at det er vanskelig å omdisponere midler til å plante hekk i år uten å risikere økte felleskostnader.

Styrets innstilling: Planting hekk i Fayes gate gjennomføres fra og med neste års budsjett.

5.4 Forslag om utskifting av lekestativene på lekeplassen i bakgården

Forslagsstillere: Aksel Wester og Thale Storb

Forslag til vedtak: Borettslaget skifter ut alle lekestativer på lekeplassen i bakgården.

Styrets innstilling: Det er behov for oppgradering, men det er også mange ulike veier til mål med ulike kostnader. Ekstern kontroll for å vurdere sikkerhet er relevant. Det kan også tenkes at man kan oppgradere gradvis. Det er behov for å redegjøre ulike løsninger i ulike prisklasser.

Styrets innstilling: Forslaget faller

Alternativt forslag fra styret: Vurdere HMS og gjøre eventuelle strakstiltak for å sikre det som er der. Oppmuntre til å etablere en "lekegruppe" bestående av forslagsstiller og eventuelt andre interesserte som redegjør for ulike løsningsforslag.

5.5 Forslag om håndtverkerparkering

Forslagsstillere: Sebastien Romieu & Ole Peder Juve

Forslag til vedtak: Styret finner en løsning som gjør det mulig for håndverkere å parkere på angitte steder i kvartalet.

Styrets innstilling: Styret har nylig presisert gjeldende regelverk for parkering og bilkjøring i bakgård. Det er rettet særlig fokus på kjøretøy tilhørende hjemlevering og håndverkere, ettersom dette utgjør en stor andel av trafikken.

Dette har vi fått mange positive tilbakemeldinger på. Vi evaluerer fortløpende hvordan dette prosjektet går, før det eventuelt vil formaliseres i en eller annen form. Styret mener imidlertid at å allerede nå åpne for parkering i gården med den hensikt å bespare noen få individuelle kostnader (knyttet til håndverkeres gateparkering som direkte belastes de andeler som pusser opp) vil gagne svært få beboere, men føre til ulemper for svært mange. Styrets innstilling er at dette er unødvendig å gjeninnføre, da det er fortsatt tillatt med av og

pålessing ved tunge varer og løft, det er helt uproblematisk å finne parkeringsplass utenfor på dagtid, og det er helt normalt i Oslo å belastes for parkeringskostnader ved oppussing.

Styrets innstilling: Forslaget faller, og dagens praksis opprettholdes.

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har oppfordret beboere til å stille til valg, og identifisert flere gode kandidater, nevnt i punkt 6.1.

Styret har hatt god nytte av Ove sin kompetanse innen økonomistyring, og oppmuntrer generalforsamlingen til å gjenvelge han for ny periode.

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Ida Marie Juul-Gam (trer ut)
Anna Andrea Vik Aniksdal (trer ut)
Ove Andreas Staurset (stiller til gjenvalg)

Styremedlem med ett år igjen:
Styremedlem Fredrik Hæreid
Styreleder Mads Ousdal

Følgende kandidater har på forhånd meldt sin interesse og villighet til å stille til valg:
Kyrre Holmeseth
Tom Juul-Gam
Ane Berbu Kleppe
Merete Pascual

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Andreas Lisberg (stiller til gjenvalg)

6.3 Valg av valgkomité

Karen Vinje Besteland og Tora Rommetveit Bekkevold ble valgt som valgkomité for 1 år i 2022.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 14.05.2023

Styret i Borettslaget Lindern Kv V

Styreleder, Mads Ousdal
Styremedlem, Anna Andrea Vik Aniksdal
Styremedlem, Fredrik Hæreid
Styremedlem, Ove Andreas Staurset

Styremedlem, Ida Marie Juul-Gam
Varamedlem, Andreas Lisberg
Varamedlem, Ane Berbu Kleppe

ÅRSMELDING

2022



Årsmelding 2022 for Borettslaget Lindern Kv V

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Mads Ousdal
Styremedlem, Anna Andrea Vik Aniksdal
Styremedlem, Fredrik Hæreid
Styremedlem, Ove Andreas Staurset
Styremedlem, Ida Marie Juul-Gam
Varamedlem, Andreas Lisberg
Varamedlem, Ane Berbu Kleppe

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på lindernkvartalv@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Lindern Kv V

Borettslaget Lindern Kv V er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 961844525. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 114 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Naborom

Borettslaget Lindern Kv V har gått i anskaffelse av tjenesten Naborom.

Naborom er en kommunikasjonsplattform utviklet av OBF bestående av hjemmeside og app hvor styret kan publisere nyheter, sende ut meldinger, opprette arbeidsgrupper, dele arrangementer, m.m. For beboere betyr det enklere tilgang til informasjon og kommunikasjon med styret og naboer.

Vi anbefaler alle å ta i bruk Naborom – enten dere følger med på hjemmesiden eller laster ned appen på mobil eller nettbrett. Eiere i Borettslaget Lindern Kv V kan logge seg inn allerede i dag.

Gå til vår hjemmeside: http://lindern-kv-v.naborom.no/ - trykk på «Naborom (logg inn)» i menyen og be om engangskode. Dersom dere i dette steget får beskjed om at e-postadressen deres ikke finnes, skyldes dette at vi ikke har registrert, eller har registrert feil, e-postadresse på deg. Ta da kontakt med OBF. Dersom du leier ut leiligheten eller deler leiligheten med andre hustandsmedlemmer, kan du gi dem tilgang til dette også (for å se hvordan, se Spørsmål og svar-siden på Naborom.no).

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen portner. Portnerens navn er Espen Andreassen og er å treffe på telefon 916 45 114. Arbeidsmiljøet anses som godt.
Portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Absolutt Rent AS. Vaskelister henger i oppgangene.

Bredbånd, kabel-tv

Laget har kollektiv Kabel TV/bredbånd avtale med Telenor. Telenor kundeservice har telefon 915 09 000.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør skal bestilles hos portner. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Merk at låssystemet ble byttet i 2022. Alle andeler har unik nøkkel, med adgang til relevante fellesområder. Hver beboer har anledning til å anskaffe ny sylinder til sin andel for å erstatte det gamle systemet. Bestilling og montering av individuelle sylindere skal andelshaver administrere direkte med Låssenteret Kalbakken, epost oslo.kalbakken@lassenteret.no.

Vaskeri

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Fayes gate 16. Tørketromler og vaskemaskiner er nå samlet i samme rom. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler og vaskelister. Vi anbefaler å bruke 10 eller 20 kroninger.

Sykkelparkering, hagemøbler og søppelplassering

Det er hyggelig at så mange bidrar til god stemning i bakgården og bruker den aktivt. Samtidig ser vi at det er noe ulik praksis rundt bruken av felles benker og bord som skaper utfordringer.

Når man flytter på bord, er det fint om disse blir satt tilbake igjen. Da er det hyggeligere å ta dem i bruk for andre. Benker og bord er tunge, men har man klart å flytte dem en vei, så klarer man å flytte dem tilbake. Det er ikke alle beboere som klarer dette alene.

Det er også flott at bakgården brukes til bursdag eller annen feiring, men av hensyn til resten av naboene bør ikke flere benker og bord okkuperes over lengre tid fordi noen har en feiring som varer hele dagen eller kvelden.

Styret ber om at sykkeloppstillingsplassene benyttes og at ikke sykler låses til fastmonterte gjenstander over hele gården. Sykkelparkeringen skal ikke brukes til å lagre sykler som ikke er i bruk.

Søppelplassering

Det er til tider utfordrende å få tømt avfallscontainerne våre, pga tilgang gjennom parkerte biler. Vi har vært i kontakt med renovasjonsetaten gjentatte ganger og spurt om alternative løsninger. De henviser til at det er parkering forbudt foran portalene, og at det igjen reguleres av bymiljøetaten som skriver ut parkeringsbøter. Det fungerer ikke helt slik i praksis, da det ikke er skiltet, så vi har malt to hvite striper for indikere en slags "søppel-gate". Dette ser ut til å fungere.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Dyrehold

Alle hadde satt stor pris på at de som eier dyr påser at dyrene ikke gjør sitt fornødne inne i bakgården eller på borettslagets øvrige grøntarealer. Husdyr skal holdes ute av lekeområdet/sandkassen. Vi har tidligere hatt problemer med kattebæsj der. Vi merker også at det kommer stadig flere hunder som bosettes i gården og vi minner om at det å anskaffe hund eller katt er noe som det skal søkes borettslaget om slik at naboers rett og mulighet til å uttale seg ikke hindres.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Lindern Kv V, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Årlig kontroll av brannalarmsystemer. Utført av Brelco.
- Utbedring av avvik i brannvarslingsanlegget fra rapport levert styret 2021.
- Portner har jevnlig kontroll av brannslukningsapparater og sentraler.
- Vi sorterer spesialavfall ved dugnadene.
- Egenkontroll av elektrisk anlegg i fellesområder, har resultert i en liste med nødvendige utbedringer.
- Styret har ila året utarbeidet en arbeidsavtale med revidert arbeidsinstruks.
- Styret har anskaffet et digitalt HMS verktøy som tilrettelegger for rutinemessig arbeid og rapporteringsplikter.

Eiendomsskatt

Oslo kommune innførte eiendomsskatt i 2016. I eierseksjonssameier blir skatten skrevet ut direkte til den berørte seksjonseier, mens det er borettslagene og boligaksjeselskapene som mottar skattekravet på vegne av de berørte andelseierne og aksjeeierne.

Eiendomsskatt er ikke en felleskostnad. OBF viderefakturerer de berørte eierne for sin rettmessige skattebelastning. Eiere må selv følge opp korrekt innmelding av bolig i egen skattemelding på Altinn.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv V er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 1363104.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Fremleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på burettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Dette gjelder også korttidsutleie.

"Iht. lovendring i borettslagsloven § 5-4 trådt i kraft fra 01.01.2020 tillates korttidsutleie av hele andelsleiligheten i inntil 30 døgn."

Med kortidsutleie menes utleie på døgn eller ukesbasis inntil 30 dager sammenhengende. Utleie utover dette må skje i samsvar med borettslagslovens øvrige bestemmelser om utleie i §§ 5-3 til 5-10.

Forøvrig henvises det til borettslagets vedtekter § 3.2 som beskriver andelshaveres anledning og plikter i forbindelse med fremleie.

Overdragelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

I 2022 har vi utført omfattende arbeider knyttet til vedlikehold og tilbakeføring av fasaden.

I forbindelse med nødvendig utskifting av dører har vi fått satt inn kopier av de originale dørene fra 1921. Alle dører er nå byttet, både til kjellere og oppganger.

Borettslaget byttet til nytt låssystem samtidig som dørene i fellesareal ble byttet. Dette var nødvendig da det gamle mekaniske systemet var basert på utgått patent, mange låser fungerte ikke tilstrekkelig, og systemets alder nødvendigvis medfører stor sannsynlighet for nøkler på avveie. Da dørene likevel skulle byttes var det kostnadsbesparende å endre system samtidig. Styret vurderte også ulike elektroniske systemer og hentet tilbud fra ulike leverandører men fant kostnadene for dette uhensiktsmessig høye og langt utenom vedtatt budsjett.

Det var også på høy tid med maling av vinduer, og vi har i den anledning fått disse tilbakeført til original farge; hvit. To tredjedeler av gårdens vinduer ble malt i 2022. De resterende vinduer vil males i 2023, med en del planlagte utbedringer av de som ble malt i 2022 også.

Det har i 2022 også blitt etablert en felles grillplass med brostein i bakgården, samt legging av brostein frem til alle fem utvendige innganger. Det har også blitt lagt en stor innsats ned i å gjøre bakgården frodigere, med etablering av en rekke nye espalier med kaprifol, samt nye bed, stauder og bærbusker.

Alle kummer og sluk ble tømt og spylt. Takrenner og nedløpsrør er kontrollert og utbedret, og kapasiteten økt flere steder. Det gjenstår fortsatt noen steder med små lekkasjer som skal utbedres. Dette grunnet økte mengder nedbør som blir en for stor belastning for våre renner på utsatte områder.

Kjellergulv er malt på dugnad.

Styrets arbeid i 2022-23

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 6 møter og behandlet 19 styresaker, samt håndtert en rekke små og store henvendelser og konflikter på andelsnivå. I praksis møtes styret løpende, og arbeider i et nytt digitalt verktøy, "OBF Portalen". Innføringen er nå godt i gang, og fremstår som et effektivt og godt verktøy med stor grad av sporbarhet i henvendelser, dialog og saksgang. Styret har ukentlig kontakt gjennom felles digital kommunikasjonsplattform, og behandler saker fortløpende.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Økonomi, endring av felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabiliteringsprosjekter og tilbakeføring, mindre vedlikehold, vaskeri, velferdsordninger, dugnad mm.

Styret har fortsatt arbeidet med å etablere en grundig vedlikeholdsplan for gården, og har fått utført en tilstandsvurdering på av mur og fasader i gården.

Vi har også fått en tilstandsvurdering av gårdens grøntarealer, og instrukser for bedre skjøtsel av disse. På bakgrunn av dette, har styret utarbeidet en Hageplan for borettslaget.

Som en følge av siste års endrede bruk av uteområdene, har styret sett behov for å revidere ordensreglementet. Det er gjort presisering av gjeldende regler for bilkjøring i bakgård, og trappet opp håndhevelse av disse.

Styret har særlig fokus på oppfølging av pågående og nylig avsluttede utbyggingssaker, for å ettergå avtaler og justere fordelingsnøkler i henhold. Arbeidet med dette fortsetter i 2023.

Det har vært et ganske omfattende prosjekt rundt skadedyrbekjempelse som berørte mange beboere. Kontroller og til slutt sanering ble gjennomført.

Styret har utarbeidet ny arbeidsavtale og instruks for portner.

Styret har også gått til anskaffelse av en digital HMS plattform, som skal gjøre arbeidet med HMS mer rutinemessig og oversiktlig for portner, som utfører kontroller og vedlikehold.

Kostnadsutvikling 2023

Driftsresultatet for 2022 var på kr -1 845 605, mot budsjett på kr -1 002 476, som gir et negativt avvik mot budsjett på kr -841 299.

Avviket skyldes i hovedsak overskridelser på vedlikeholdsbudsjettet, hvorav dørprosjektet

kom på kr 338 774 over budsjett, samt uforutsette kostnader på vedlikehold av indre gårdsrom. Utover dette skyldes det at det har blitt budsjettert mindre på andre driftsutgifter enn det historiske poster tilsier at det burde budsjetteres for.

Borettslagets lån er oppjustert med kr 3 989 715 etter vedtak på generalforsamlingen i 2022, til finansiering av vedlikeholdsprosjektene av vinduer og dører.

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2023. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -778 760, og endringer i disponible midler på kr -1 333 627.

Underskuddet er i sin helhet knyttet til at langsiktig vedlikehold tas over driften. Dette utgjør for 2023 kr 1 600 000 for maling av vinduer.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. Økningen i felleskostnadene ble gjort etter en vurdering av det generelle kostnadsnivået, for å sikre forutsigbarhet og for å tilse at borettslaget til enhver tid har tilstrekkelig med disponible midler.

Av kostnader er det spesielt satt av penger til innkjøp av en profesjonelt utarbeidet langsiktig vedlikeholdsplan, samt utskiftning av lysstoffrør. Det er også gjort generelle oppjusteringer av kostnadsposter man historisk har sett budsjettavvik på.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

14.05.2023

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv V

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2022



¡ rsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 752 920	4 394 601	4 716 172	5 572 751
Sum		4 752 920	4 394 601	4 716 172	5 572 751
EkstraordinŊre inntekter	2	0	138 037	0	0
Sum andre inntekter		0	138 037	0	0
Sum		4 752 920	4 532 638	4 716 172	5 572 751
Forretningsfŋrsel og revisjon	3	241 942	233 817	242 100	250 321
Lŋnn og honorarer	4, 5	236 237	232 358	241 058	236 237
Vedlikehold	6	3 389 658	2 207 741	2 770 000	2 276 000
Eksterne tjenester	7	224 755	245 398	190 000	220 350
Kabel-tv og bredb³ nd		620 358	561 449	620 354	659 806
Forsikring		393 138	374 488	385 000	420 265
Kommunale avgifter		895 447	867 737	897 000	1 019 914
Festeavgifter		138 792	105 938	133 136	142 391
Brensel og strŋm		153 814	147 132	150 000	170 000
Drift maskiner	8	0	0	10 000	10 000
Andre driftsutgifter	9	304 384	323 269	80 000	491 477
Sum		6 598 525	5 299 326	5 718 648	5 896 761
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		-1 845 605	-766 688	-1 002 476	-324 010
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-1 845 605	-766 688	-1 002 476	-324 010
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	10	28 086	441	5 000	5 000
Rentekostnad	11	257 871	144 253	130 953	459 750
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-229 785	-143 812	-125 953	-454 750
¡ rsresultat	12	-2 075 390	-910 500	-1 128 429	-778 760
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-8 546 544	-440 142	-447 713	-554 867
Opptak l³ n		12 050 000	0	0	0
Endring i disponible midler	12	1 428 066	-1 350 642	-1 576 142	-1 333 627

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	1 580 485	1 580 485
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 580 485	1 580 485
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 264	60 999
Til gode av forretningsfŋrer		0	3 200
Forskuddsbetalte kostnader	14	582 750	535 887
Andre fordringer		0	6 500
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		2 676 611	756 031
Sum omlŋpsmidler		3 280 625	1 362 616
SUM EIENDELER		4 861 110	2 943 101

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	35 400	35 400
Annen egenkapital 1.1		-5 724 445	-4 813 945
¡ rets resultat	12	-2 075 390	-910 500
Sum egenkapital	16	-7 764 435	-5 689 045
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³n	17	11 821 102	8 317 646
Sum langsiktig gjeld		11 821 102	8 317 646
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 197	13 515
Gjeld til forvaltningsklient		0	1 176
Leverandŋrgjeld		526 655	60 480
Skyldig off. myndigheter		-1 290	1 371
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		-9 310	0
P³ lŋpne renter		77 318	25 405
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		91 559	73 680
Annen kortsiktig gjeld		112 314	138 873
Sum kortsiktig gjeld		804 443	314 500
Sum gjeld		12 625 545	8 632 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 861 110	2 943 101

Oslo 31.12.22
Styret i Borettslaget Lindern Kv V

Sted:_____, dato:_____

Mads Ousdal Styreleder	Fredrik HŋReid Styremedlem	Ove Andreas Staurset Styremedlem
Ida Marie Juul-Gam Styremedlem	Anna Andrea Vik Aniksdal Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. đvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	3 169 973	3 024 614	3 167 678	3 546 906
3606 Brannvarslingsanlegg	136 800	0	136 800	136 800
3607 Renter og avdrag	616 112	582 118	578 666	1 014 617
3611 Inntekt trappevask	213 408	213 408	213 408	213 408
3612 Inntekt kabel-tv	614 232	559 512	619 620	661 020
3631 EkstraordinŊr innkreving felleskostnader	1 945	6 050	0	0
3690 Andre inntekter	450	6 169	0	0
3692 Inntekt vaskeri	0	2 730	0	0
Sum	4 752 920	4 394 601	4 716 172	5 572 751

Note 2 - EkstraordinŊre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8401 Salg av fellesareal	0	54 480	0	0
8406 Erstatning skadesak	0	83 557	0	0
Sum	0	138 037	0	0

Salg av fellesareal og erstatning forsikringssak.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	8 125	0	6 500	6 949
Forretningsfŋrerhonorar	227 664	227 664	235 600	243 373
Annen regnskapsfŋrsel	6 153	6 153	0	0
Sum	241 942	233 817	242 100	250 321

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	200 000	196 600	196 600	200 000
Arbeidsgiveravgift	36 237	35 758	35 758	36 237
Yrkesskadeforsikring	0	0	8 700	0
Sum	236 237	232 358	241 058	236 237

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har en ansatt portner med fri bolig, men er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6600 Vedlikehold piper	0	675 847	0	0
6602 Vedlikehold tak	4 350	0	0	0
6603 Vedlikehold fasade	40 950	0	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	1 250 000	0	1 200 000	0
6605 Vedlikehold dŋrer	1 338 774	0	1 000 000	0
6607 Vedlikehold vann og avlŋp	90 901	154 833	0	40 000
6608 Vedlikehold el-anlegg	11 167	22 625	0	0
6609 Radon prosjekt	13 550	0	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	8 250	14 913	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	0	30 625	0	0
6613 Vedlikehold g³ rdsrom	498 375	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	11 159	9 472	0	0
6617 Vedlikehold uteomr³ der	108 861	1 238 203	240 000	150 000
6618 Andre vedlikeholdskostnader	0	0	300 000	300 000
6619 Vedlikehold vaskeri	3 321	6 791	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000	30 000	30 000
6632 Brannsikring	0	0	0	56 000
6636 Vedlikehold l³ ssystem	0	17 065	0	0
6650 Annet vedlikehold	0	27 368	0	100 000
6675 Rehabilitering vinduer	0	0	0	1 600 000
Sum	3 389 658	2 207 741	2 770 000	2 276 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	9 613	12 478	0	0
6720 Juridisk r³dgivning	0	12 711	0	0
6730 Teknisk r³dgivning	0	32 305	20 000	20 000
6761 Renholdstjenester	158 840	162 604	150 000	160 350
6762 Snørydding, salt og sand	2 364	3 528	0	0
6763 Ekstra renovasjon	53 850	21 773	20 000	40 000
6764 Parkeringstjeneste	88	0	0	0
Sum	224 755	245 398	190 000	220 350

Note 8 - Drift maskiner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6624 Vedlikehold maskiner	0	0	10 000	10 000
Sum	0	0	10 000	10 000

Note 9 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 Verktøy og redskaper	303	0	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	38 800	36 200	0	41 477
6825 Kopiering	2 272	1 952	0	0
6905 Mobiltelefon	15 970	11 905	0	0
6910 Kostnader Internett	651	300	0	0
6940 Porto	13 819	10 628	0	0
7570 Erstatninger	0	1 500	0	0
7720 Møtekostnader	13 076	3 090	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	7 186	9 213	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	5 440	5 440	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	36 273	113 262	0	150 000
7790 Andre driftskostnader	62 406	58 439	0	100 000
7791 Nøkler, l³ser og skilt	3 238	569	0	0
7792 LyspÆrer/-rør og sikringer	0	0	0	200 000
7793 Malervarer	0	6 263	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	104 916	64 509	80 000	0
7799 Purregebyr/InkassosalÆr	35	0	0	0
Sum	304 384	323 269	80 000	491 477

Note 10 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	26 797	115	5 000	5 000
8080 Renteinntekt felleskostnader	1 289	326	0	0
Sum	28 086	441	5 000	5 000

Note 11 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8142 L³ nenr 9492.70.20445	159 489	144 253	130 953	0
8143 L³ nenr 9492.70.46703	98 371	0	0	459 750
8159 Andre rentekostnader	11	0	0	0
Sum	257 871	144 253	130 953	459 750

Note 12 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	1 048 116	2 398 758
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-2 075 390	-910 500
Opptak av langsiktig l³ n	12 050 000	0
Avdrag langsiktig l³ n	-8 546 544	-440 142
B. ¡ rets endring i disponible midler	1 428 066	-1 350 642
C. Disponible midler 31.12	2 476 182	1 048 116

Note 13 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 18.06.55, anskaffelseskostnaden for bygningen er bokfŋrt til kr 1.580.485. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt. J fr. note om vedlikehold.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	159 730	151 609
1742 Forskuddsbetalt forsikring	423 020	384 277
Sum	582 750	535 887

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 354 andeler a kr 100,-

Note 16 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - L³ n

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Form³ l:	Refinansiering av eksisterende l³ n nr. 9492.70.20445 samt oppl³ ning til rehabilitering.	
L³ nenummer:	94927046703	94927020445
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2014
Rentesats:	4.00 %	3.75 %
Beregnet innfridd:	01.08.2038	19.10.2022
Opprinnelig l³ nebelŋp:	12 050 000	13 100 000
L³ nesaldo 01.01:	0	8 391 326
Avdrag i perioden:	137 339	8 391 326
Opptak i perioden:	12 050 000	0
L³ nesaldo 31.12:	11 912 661	0
Saldo 5 ³ r frem i tid:	8 940 595	0

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94927046703	1	216 109	216 109
	1	205 748	205 748
	1	198 347	198 347
	1	186 505	186 505
	1	185 025	185 025
	2	173 184	346 368
	2	165 783	331 566
	1	164 302	164 302
	1	162 822	162 822
	1	161 342	161 342
	1	158 382	158 382
	2	152 461	304 922
	1	149 500	149 500
	1	146 540	146 540
	2	145 060	290 120
	1	143 580	143 580
	1	142 099	142 099
	1	137 659	137 659
	1	134 698	134 698
	1	133 218	133 218
	2	131 738	263 476
	5	127 297	636 485
	2	125 817	251 634
	2	124 337	248 674
	1	122 857	122 857
	1	121 377	121 377
	1	118 416	118 416
	2	115 456	230 912

L³ n

2	113 976	227 952
2	112 495	224 990
2	111 015	222 030
1	109 535	109 535
1	108 055	108 055
1	106 575	106 575
3	105 094	315 282
1	103 614	103 614
1	100 654	100 654
4	99 173	396 692
3	97 693	293 079
1	94 733	94 733
3	88 812	266 436
1	87 332	87 332
4	84 371	337 484
5	82 891	414 455
1	81 411	81 411
2	79 931	159 862
6	78 451	470 706
9	76 970	692 730
3	75 490	226 470
1	74 010	74 010
2	71 050	142 100
1	66 609	66 609
1	56 248	56 248
7	54 767	383 369
4	51 807	207 228
1	50 327	50 327

Kommentarer til l³ n

Borettslagets l³ n er sikret med pant i eiendommen, som har en bokfŋrt verdi p³ kr. 1.580.485,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv V.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv V

Styreleder	Mads Ousdal (sign.)	04.05.2023
Styremedlem	Ove Andreas Staurset (sign.)	02.05.2023
Styremedlem	Fredrik Hæreid (sign.)	04.05.2023
Styremedlem	Ida Marie Juul-Gam (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Anna Andrea Vik Aniksdal (sign.)	03.05.2023

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lindern Kv V

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lindern Kv V som viser et underskudd på NOK 2 075 390. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 05.05.2023

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 5. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 05.05.2023

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	05.05.2023 09.59.30

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDLEGG



HAGEPLAN – BORETTSLAGET LINDERN HAVEBY KVARTAL V

Bakgrunn

Grønne og frodige uterom er viktig for havebyens karakter, og det er målet for vår gård!

Landskapsarkitekt (LARK) ble engasjert av borettslaget vår 2017 for å oppgradere uteområdene i indre gård.

I 2017 var helhetsinntrykket rotete og bar klart preg av at beplantingen er gjort uten noen helhetlig plan hverken når det gjelder type vegetasjon, plassering eller beskjæring.

LARK anbefalte en ny situasjonsplan for bakgården. I denne inngikk planteplan, kanting av bed m.m.



Noe av eksisterende beplanting ble foreslått beholdt. Ved valg av ny beplanting, ble det bl.a. vurdert som viktig å ta hensyn til:

- bygningenes stilepoke, klassiske norske park og hageplanter
- nødvendigheten av liten egeninnsats ved at det plantes vekster som er flerårige
- at det er en stor og robust bygningsmasse som krever store- og frodige planter og busker

LARKs plan ble vedtatt av generalforsamlingen. Arbeidet ble startet opp 2018.

Mai 2023 ble gårdens uteområder befart av gartner fra Hagespesialisten. Hennes vurdering er at vi ikke har skjøttet gårdens beplanting på en tilfredsstillende måte:

- Det er ikke luket jevnlig i bedene
- Planter og busker er feilbeskåret
- Det er plantet nye arter som har utkonkurrert opprinnelig beplantning

Både hver for seg og samlet, har dette gitt meget dårlige vekstvilkår.

Denne hageplanen har som formål å gjøre beboerne i stand til å skjøtte gårdens uteområder på en riktig måte, for slik å kunne oppnå målet med et grønt og frodige uterom.

Både planens veiledning for skjøtsel og listen over valg av nye planter er utarbeidet av gartner.

Beplantning – bakgård

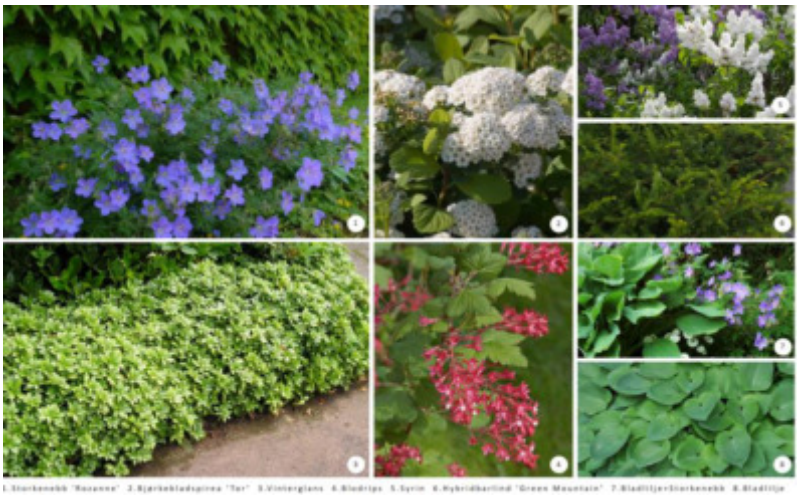
Borettslaget har investert betydelig beløp på det arbeidet som er utført til nå, men **det tar lang tid og krever mye arbeid å få frodige uteområder**. Det er derfor viktig at vi legger til rette for best mulig vekstvilkår for det vi alt har investert i.

Dersom det for eksempel plantes andre vekster i de kantsatte bedende, vil dette kunne ødelegge for eksisterende beplantings vekstvilkår. Det er også viktig å hindre spredning av fremmede og uønskede/svartelistede arter. Av denne grunn er det ikke anledning for beboere – uten i samråd med hagegruppen – å plante i de kantsatte bedene eller andre steder i bakgård, jf. ordensreglementet pkt. 8.

Hagegruppen har ansvar for å erstatte ev. døde planter i bedene samt for ny beplanting i øvrige områder i bakgården.

Følgende arter er p.t. plantet i de kantsatte bedene og erstattes av hagegruppen ved behov:

1. Storkenebb Rozanne
2. Bjørkebladspirea (alle feilbeskåret, trenger tid)
3. Vinterglans
4. Blodrips
5. Syrin
6. Hybridbarlind «Green Mountain»
7. Bladlilje (Hosta) + Storkenebb
8. Bladlilje (Hosta)
9. Hortensia
10. Skimmia (trives ikke hos oss)





9. Hortensia


10. Skimmia

Der en art ikke trives og det det er behov for å plante nytt, anbefales følgende stauder:

- Bladlilje (Hosta)
- Storekenebb Rozanne
- Kattemynte
- Astilber
- Silkepioner (Sarah Bernhard)

Staudene plantes i grupper, slik at det blir større felt med samme plante. (Anbefalt antall planter per kvm står på plantens merkeskilt.)

Det er svært viktig å luke området godt før planting. Ved nyplanting bør det tilføres noen never med kukompost til hver plante. Etter planting må det lukes jevnlig hele sesongen (helst annen hver uke), se ellers veileder Generell skjøtsel i sesongen.

Ved behov for nye busker anbefales:

- Prinsessespirea
- Syrin
- Syrinhortensia
- Duftskjærsmin

Beplantning – utvendig gårdsrom /langs husfasade

Dersom beboere på eget initiativ ønsker å plante langs fasade utvendig gårdsrom, bør hagegruppen orienteres i først.

Kun arter som nevnt i denne planen bør plantes langs utvendig husfasader og øvrige områder av utvendig gårdsrom. Artene er valgt etter anbefaling fra gartner. Å velge planter som passer til innvendig gårds beplantning samt bygningenes stilepoke og størrelse vil bidra til et ryddig og harmonisk utrykk, jf. også LARKS vurderinger. Det er også viktig av hensyn til å hindre spredning av fremmede og uønskede/svartelistede arter.

Planter til utvendig husfasade og øvrige områder av utvendig gårdsrom:

- Bladlilje (Hosta)
- Storekenebb Rozanne
- Kattemynte
- Astilber
- Pioner (Sarah Bernhard)
- Stjerneskjerm
- Oktoberbergknapp
- Løytnantshjerte (fin sammen med bladlilje/hosta)

Stauder bør også her plantes i grupper, slik at det blir større felt med samme plante.

Busker som anbefales til utvendig gårdsrom:

- Prinsessespirea
- Syrinhortensia
- Syrin
- Duftskjærsmin

Beboere som planter på eget initiativ, forplikter seg til å stå for skjøtselen og å holde området pent og ryddig.

Skjøtsel

Alt hagestell må skje etter følgende veiledere fra gartner:

- Generell skjøtsel i sesongen
- Beskjæringsveileder
- Rosebeskjæring

Veilederne skal anses som en del av denne hageplanen.

Det er helt avgjørende for gode vekstvilkår at planter, busker og trær beskjæres på riktig måte. Det er bedre å ikke beskjære i det hele tatt, enn å gjøre det feil! Gartner vil delta på neste vårdugnad for å instruere oss i hvordan vi skal beskjære riktig.

Det er også av avgjørende betydning for et godt resultat at det lukes jevnlig i bedene for at plantene der skal trives. Skvallerkål (bilde nr. 1), kveke (bilde nr. 2) og løvetann (antas kjent) må bort. Vi oppnår ikke et grønt og frodig uterom uten nok og riktig skjøtsel!





Tidlig vår er det viktig å sperre av bed og andre områder for å beskytte plantene som er på vei opp. Borettslaget har anskaffet bambusstenger som kan benyttes til dette formålet.

Særlig om skjøtsel av utvendig hekk

Blankmispel er plantet mot Armauer Hansens gate, Lindergaten og Kirkeveien.

Blankmispel er svartelistet grunnet mye soppsykdom.

Det er bare årsskudd som skal klippes med hekksaksmaskin. Tidlig vår bør hekken tynnes ut ved å sage av noen grener helt ned til bakken.

Ved planting av ny hekk, bør Svartsurbær velges. Den er noe mer hardfør, men relativt lik i uttrykk. I tillegg har den flere nytteverdier, blant annet i form av spiselige bær (proppfulle av antioksidanter).

Espalier på husfasade

Ved ønske om oppsetting av espalier på husfasade hvor det ikke tidligere har vært espalier, må det sendes inn henvendelse om dette til styret. Det kan kun settes opp espalierer tilsvarende dagens type.

Før selve oppsetting av espalier må styret kontaktes, da det er viktig at dette blir gjort på en fagmessig måte for å unngå fuktskader på veggen.

Aktuelle klatreplanter er kaprifol og klematis.

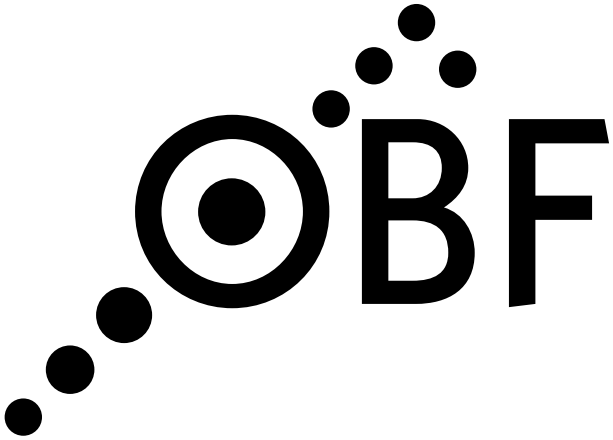
Redskaper

Borettslaget har gått til innkjøp av nye hageredskaper som er tilgjengelige for beboere som ønsker å luke – noe alle oppfordres på det sterkeste til!

Husk å Ikke legg hageredskaper tilbake i boden uten å rengjøre dem. Da ruster de.

MED HÅP OM FRODIGERE UTEROM ØNSKER VI LYKKE TIL – OG TA KONTAKT MED HAGEGRUPPA HVIS DU LURER PÅ NOE!

Lindern, mai 2023


OBF



ORDENSREGLER – BORETTSLAGET LINDERN HAVEBY KVARTAL V

Beboerne er forpliktet til å overholde følgende ordensregler:

1. Bilkjøring på området skal begrenses i størst mulig grad. Det er kun tillatt å parkere ved av- og pålessing. Parkeringsforbudet gjelder også for firmabiler og håndverkere. Levering av varer skal, så langt det er mulig, skje uten at varebudet må kjøre inn i bakgård.

2. Lufting og banking av tøy ut av vinduer er ikke tillatt.

3. Naboene skal ikke forstyrres med unødig bråk. Dette gjelder også utearealene. Beboere bør vise hensyn ved spilling av musikk og lignende, spesielt etter kl. 23.00.

4. Støyende byggearbeid skal ikke foregå lørdag, helligdager eller etter kl. 17.00 på hverdager. Styret skal varsles ved planlagte oppussinger utover rene overflateoppgraderinger. I-sekker og annen avfallshåndtering skal plasseres på utsiden av gården med avstand fra fasade – og skal fjernes etter kortest mulig tid. Styret kan besørge henting av avfall på eiers regning om nødvendig.

5. Innvendig fellesareal i oppgang, kjeller og på loft skal holdes ryddig. Fellesarealene skal ikke benyttes som privat lagerplass. Private eiendeler, sportsutstyr, klær, sko o.l., skal ikke plasseres i oppgangene. Unntak gjelder kun for barnevogner og hjelpemidler. Hoved-, kjeller- og loftsdører samt boder skal holdes låst.

6. Utvendig fellesareal, både bakgård og utvendig gårdsrom, skal holdes ryddig. Leker, barnesykler og andre private gjenstander skal ryddes vekk etter bruk. Sykler skal parkeres i sykkelskur eller i oppsatte stativ. Engangsgriller skal ikke settes direkte på plenen uten underlag. Fellesgriller skal rengjøres og settes tilbake på plass etter bruk. Utemøbler settes tilbake etter bruk.

7. Kun borettslagets egne utemøbler skal stå permanent i bakgården. Private utemøbler kan plasseres i utvendig gårdsrom, men ikke i området foran kjellervinduer uten samtykke fra berørt andelseier – eller i området rundt inngangsportalene. Tilsvarende gjelder for andre private eiendeler, som for eksempel plante-kasser. Innkjøp av private hagemøbler til utvendig gårdsrom bekostes av den enkelte beboer. Beboere som går til anskaffelse av private hagemøbler, må selv sørge for å ha plass til oppbevaring av disse vinterstid. Av hensyn til bygningenes stilepoke og for å oppnå et ryddig uttrykk, bør originale hvitmalte hagemøbler, tilsvarende stil som Skagen, velges ved nyinnkjøp:



8. Alt hagearbeid, både nyplanting og skjøtsel av eksisterende beplanting, skal skje i henhold til borettslagets hageplan. Det skal ikke plantes foran kjellervinduer uten samtykke fra berørt andelseier.

9. Papir og papp skal kastes i egen avfallsdunk. Ved større mengder avfall, som for eksempel ved flytting og oppussing, skal borettslagets søppeldunker ikke benyttes. Avfall skal ikke plasseres ved siden av avfallsdunkene.

10. Engangsservietter, bleier og tørkepapir og lignende må ikke kastes i toalettet da dette forårsaker tette avløpsrør.

11. Dyrehold er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Styret, mai 2023

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv V mandag 22.05.2023 kl. 18:00 - hos OBF i Sandakerveien 64.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i Borettslaget Lindern Kv V

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 30 andelseiere og 15 representert med fullmakt, til sammen 45 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Merete Pascual og Tom Juul-Gam valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Det ble presisert at sykkelgruppa vil orientere om spørreundersøkelse gjennomført i 2023 som et orienteringspunkt under behandling av årsmeldingen.

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2022

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2023

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 200 000.

4. Orientering

4.1 Styreleder orienterer om: Naborom og kommunikasjon

På dette tidspunkt var det 30 andelseiere til stede og 17 representert med fullmakt, til sammen 47 stemmeberettigede.

Styret orienterte om Naborom. Det er hengt opp QR-koder i alle oppganger som ruter til Naborom. Alle eiere oppfordres å logge inn her. Ta kontakt med OBF om du ikke får tilgang.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.2 Styreleder orienterer om: Vedlikeholdsplan

Styret vil arbeide med å innhente tilbud for å få utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan i 2023. Det er satt av kr 100 000 til en vedlikeholdsplan.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.3 Orientering fra styret om ny hageplan

Hageplanen er lagt ut på Naborom.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.4 Orientering fra styret om reviderte ordensregler

Reviderte ordensregler er lagt ut på Naborom. Alle endringer ble gjennomgått i generalforsamlingen.

Vedtak:

Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag om bruk av Naborom

Forslagsstiller: Tove Juul

Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

På forrige generalforsamling orienterte styret om:

«Borettslaget har gått i anskaffelse av tjenesten Naborom fra OBF. Naborom er en kommunikasjonsplattform bestående av hjemmeside og app hvor styret kan publisere nyheter, sende ut meldinger, opprette arbeidsgrupper, dele arrangementer, m.m. For beboere betyr det enklere tilgang til informasjon og kommunikasjon med styret og naboer»

Vi betaler for å holde oss med Naborom, slik det framgikk av generalforsamlingen i 2022, men tjenesten benyttes ikke.

Vedtak:

Styret redegjorde for bruken av Naborom i generalforsamlingen, og borettslaget vil videreføre en mer aktiv bruk av Naborom fremover.

Enstemmig vedtatt

5.2 Forslag om åpenhet i forbindelse med anskaffelser

Forslagsstiller: Tove Juul

Forslag til vedtak: Styret i borettslaget forplikter seg til å oversende dokumentasjon til andelseierne på forespørsel som synliggjør at det har vært avholdt anbudskonkurranser relatert til større anskaffelser, og at det gis innsyn i kontraktsbetingelsene.

Vedtak:

Alle store prosjekter belyses i Naborom og redegjøres for i Generalforsamling.

Enstemmig vedtatt

5.3 Forslag om planting av hekk i Fayes Gate / hjørnet Linderngata.

Forslagsstiller Jon Styrkestad Haukaas

Forslag til vedtak: Beboerne ønsker at styret ser på muligheten til å omprioritere i årets budsjett, eller tar opp nødvendige lån, slik at planting av hekk i hele Fayes gate + hjørnet ved Linderngata kan igangsettes i sommer.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok at det skal etableres hekk i Fayes gate.

Planting av hekk i Fayes gate igangsettes fra og med neste års budsjett.

Enstemmig vedtatt

5.4 Forslag om utskifting av lekestativene på lekeplassen i bakgården

Forslagsstillere: Aksel Wester og Thale Storb

Forslag til vedtak: Borettslaget skifter ut alle lekestativer på lekeplassen i bakgården.

Vedtak:

Det etableres en "Lekegruppe" på Naborom bestående av forslagsstiller og eventuelt andre interesserte som redegjør for ulike løsningsforslag til styret.

Enstemmig vedtatt

5.5 Forslag om håndtverkerparkering

Forslagsstillere: Sebastien Romieu & Ole Peder Juve

Forslag til vedtak: Styret finner en løsning som gjør det mulig for håndverkere å parkere på angitte steder i kvartalet.

Vedtak:
Forslaget falt, og dagens praksis opprettholdes.

13 stemte for forslagsstillers forslag, 33 stemte for styrets innstilling og 1 stemte blankt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Generalforsamlingen besluttet å ikke nedjustere antall styremedlemmer.

Ida Marie Juul-Gam og Anna Andrea Vik Aniksdal trådte ut av styret, mens Ove Andreas Staurset stilte til gjenvalg.

Vedtak:
Ove Andreas Staurset, Tom Juul-Gam og Ane Berbu Kleppe ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Merete Pascual og Kyrre Holmeseth-Martin ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Ida Marie Juul-Gam og Anna Andrea Vik Aniksdal ble valgt som valgkomité for 1 år.

I tillegg vedtas det at valgkomitéen gis mandat til å legge frem en innstilling til styrevalget ved neste års generalforsamling.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 21:56.

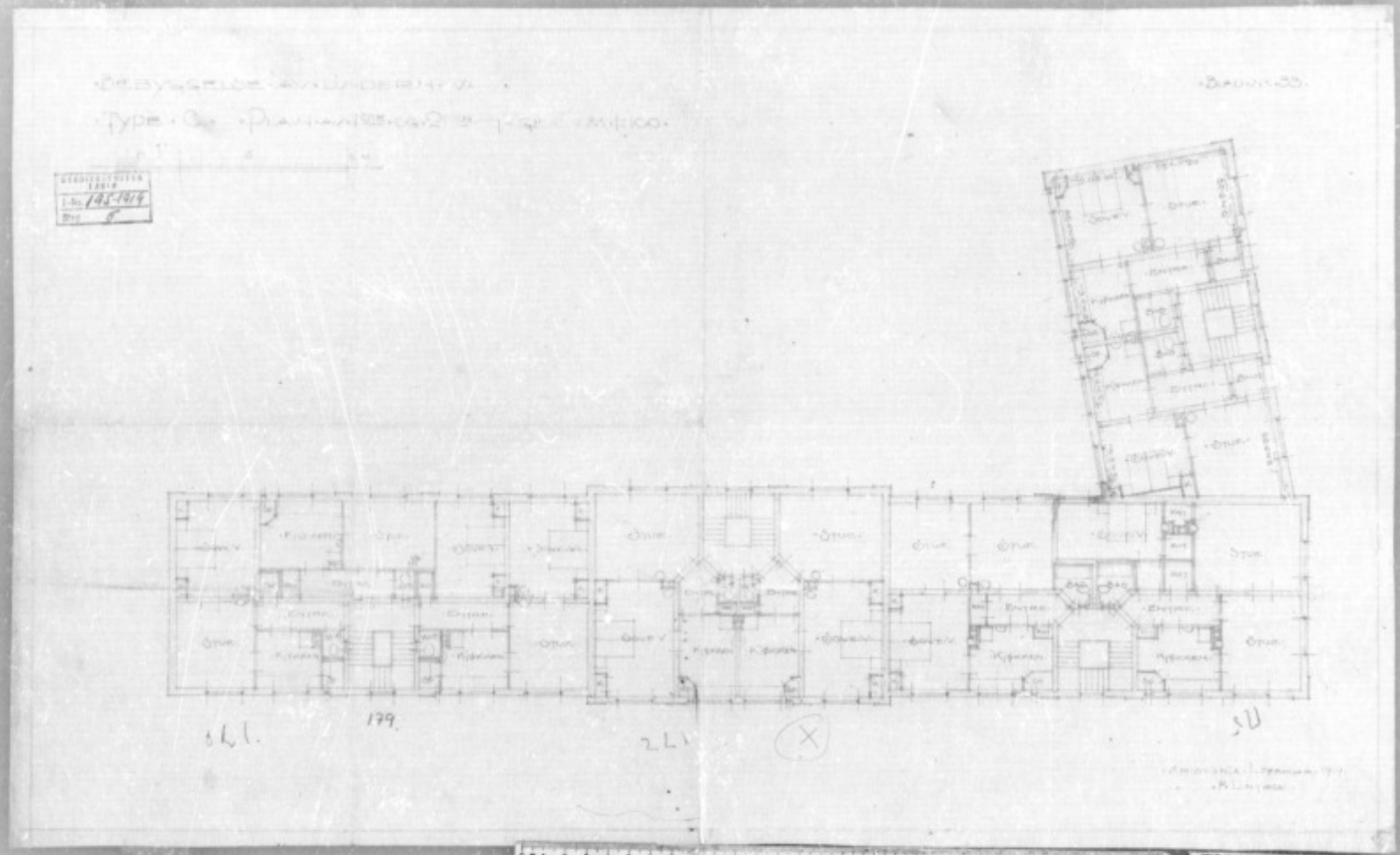
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Mads Ousdal, 1 år igjen
Styremedlem, Tom Juul-Gam, for 2 år
Styremedlem, Fredrik Hæreid, 1 år igjen
Styremedlem, Ove Andreas Staurset, for 2 år
Styremedlem, Ane Berbu Kleppe, for 2 år
Varamedlem, Merete Pascual, for 1 år
Varamedlem, Kyrre Holmeseth-Martin, for 1 år

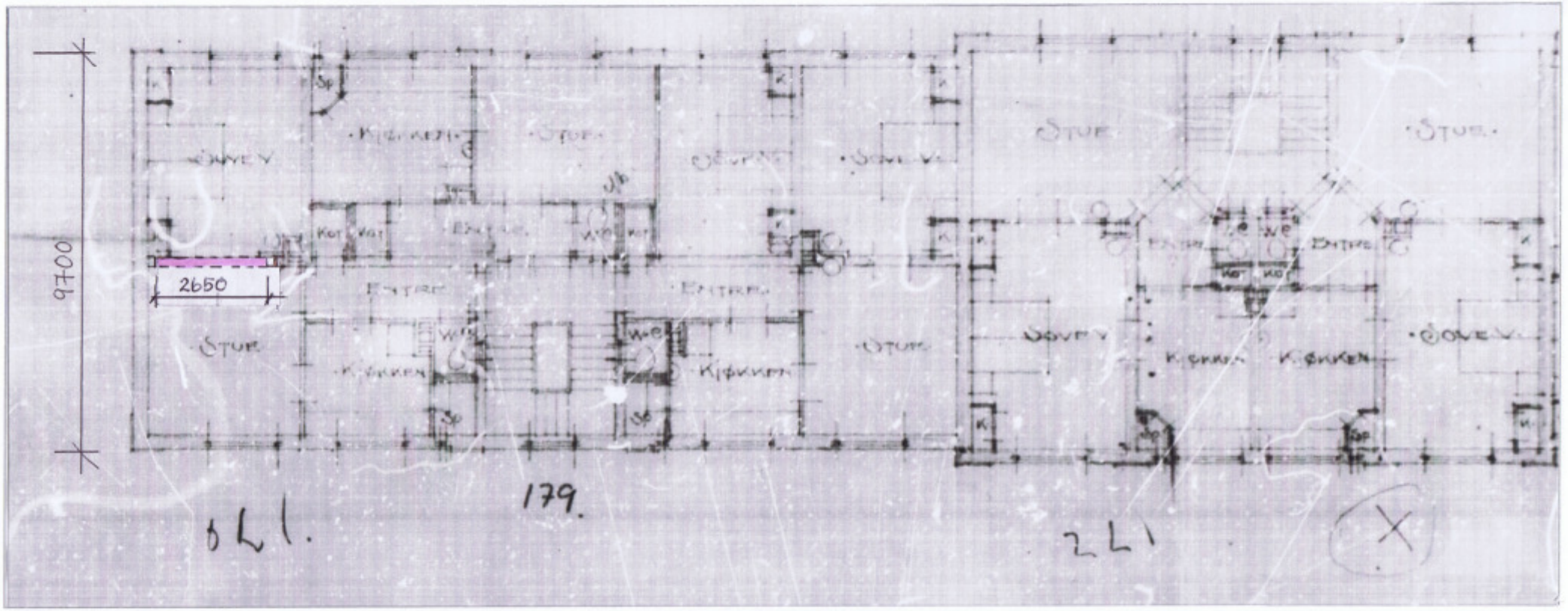
Protokoll for Borettslaget Lindern Kv V

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Caroline Holst Kavli (sign.)	25.05.2023
Protokollvitne	Tom Juul-Gam (sign.)	23.05.2023
Protokollvitne	Merete Pascual (sign.)	23.05.2023



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



Pro: **Bockelie - Bygg AS** Forneburingen 11 1360 FORNEBU mobil 41276595 post@bockeliebygg.no	prosjekt: **Kirkeveien 179, 0455 Oslo** **gnr 55 bnr 18** UTVIDELSE AV ÅPNING I BÆREVEGG tegning: **Plan 2.etg**	Dato: 26.10.2015 Mål: 1:100 Tegningsnr: **101**

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 195-1919.

Bilag 1.

Asserten disp. anst.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus Kvadrant V Type C.

paa gr.-nr. 55. br.nr.

tomt nr. til gate nr. Kirkeveien: Lindeen

Eier: Kristiania Kommune.

Ansvarshavende: Murerm. Ludv. Torvensen. Herm. Foss gt. 24

Indlevert 13 mars 1919 Attestert 21. 16/11-1920

REGULERINGSCHEFEN
158-B-1919
AKER

Oversendes hr. overingenieren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 13 mars 1919

for bygningschefen
M Bang.

158-B-19. Sak 9252. Type C, kvartal V ved Kirkeveien.

Tilbakesendes hr. bygningschefen med anmerkning at reguleringskommissionen i møte 24. ds. godkjendte bygningens beliggenhet som angitt paa situationsplanen.

Hoakbestemmelser ~~ved~~ og forskrifter for gatearbeidene vedlegges.

Akers overingeniørkontor, den 29. mars 1919

1/4-19

H. Hoffmann.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt MNAL Svein Tore Haugen
Vallegata 15 B
0454 OSLO

Dato: 18.02.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201113124-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GT 21, KIRKEVN 175 - 179	Eiendom:	55/18/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Lindern KV V	Adresse:	Skovveien 3, 0257 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt MNAL Svein Tore Haugen	Adresse:	Vallegata 15 B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ARMAUER HANSENS GT 21, KIRKEVN 175 - 179

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 22.01.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.02.2013 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Borettslaget Lindern KV V, Skovveien 3, 0257 OSLO, aasmundaalvik@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILARKITEKT TONE LIEN
Ringgata 4E
0577 OSLO

Dato: 18.05.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201515659-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anne Marthe Karlsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 179	Eiendom:	55/18/0/0
Tiltakshaver:	Torstein Krogedal	Adresse:	Kirkeveien 179, 0455 OSLO
Søker:	SIVILARKITEKT TONE LIEN	Adresse:	Ringgata 4E, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kirkeveien 179

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 27.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201515659			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2.etasje	101	26.10.2015	1/11
Snitt	102	26.10.2015	1/12

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.05.2016 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Torstein Krogedal, Kirkeveien 179, 0455 OSLO, krogedal@gmail.com

Vedtatt: Generalforsamling 4. april 2006

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV V

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern Kv V. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 356 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Borettslaget består av 115 boliger, med andeler pålydende *NOK 100,-* pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Laget eier i tillegg en portnerbolig det ikke er knyttet andel til.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har

ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andelseier har enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier 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 følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

---

[2] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.5 Utbygging av kjeller og loft

Andelseiere i 1. etasje kan søke om utvidelse av leiligheten til å omfatte kjellerareal og andels eiere i 3. etasje kan søke om utvidelse av leiligheten til å omfatte loftsareal i henhold til helhetsplanen for utbygging med bygningsmessige rammer, retningslinjer for saksbehandling i styrende organer og standardkontrakt for utbygging som er vedtatt av Generalforsamlingen (Helhetsplanen). Styret har fullmakt til å avgjøre søknad om slike utvidelser i den grad og på de vilkår som følger av Helhetsplanen.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon - inndriving - fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne i samsvar med vedtak om husleie på grunnlag av oppmåling vedtatt på Ekstraordinær generalforsamling 18. juni 2003, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene eller bestemmes på generalforsamlingen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

ORDENSREGLER – BORETTSLAGET LINDERN HAVEBY KVARTAL V

Beboerne er forpliktet til å overholde følgende ordensregler:

1. Bilkjøring på området skal begrenses i størst mulig grad. Det er kun tillatt å parkere ved av- og pålessing. Parkeringsforbudet gjelder også for firmabiler og håndverkere. Levering av varer skal, så langt det er mulig, skje uten at varebudet må kjøre inn i bakgård.

2. Lufting og banking av tøy ut av vinduer er ikke tillatt.

3. Naboene skal ikke forstyrres med unødig bråk. Dette gjelder også utearealene. Beboere bør vise hensyn ved spilling av musikk og lignende, spesielt etter kl. 23.00.

4. Støyende byggearbeid skal ikke foregå lørdag, helligdager eller etter kl. 17.00 på hverdager. Styret skal varsles ved planlagte oppussinger utover rene overflateoppgraderinger. I-sekker og annen avfallshåndtering skal plasseres på utsiden av gården med avstand fra fasade – og skal fjernes etter kortest mulig tid. Styret kan besørge henting av avfall på eiers regning om nødvendig.

5. Innvendig fellesareal i oppgang, kjeller og på loft skal holdes ryddig. Fellesarealene skal ikke benyttes som privat lagerplass. Private eiendeler, sportsutstyr, klær, sko o.l., skal ikke plasseres i oppgangene. Unntak gjelder kun for barnevogner og hjelpemidler. Hoved-, kjeller- og loftsdører samt boder skal holdes låst.

6. Utvendig fellesareal, både bakgård og utvendig gårdsrom, skal holdes ryddig. Leker, barnesykler og andre private gjenstander skal ryddes vekk etter bruk. Sykler skal parkeres i sykkelskur eller i oppsatte stativ. Engangsgriller skal ikke settes direkte på plenen uten underlag. Fellesgriller skal rengjøres og settes tilbake på plass etter bruk. Utemøbler settes tilbake etter bruk.

7. Kun borettslagets egne utemøbler skal stå permanent i bakgården. Private utemøbler kan plasseres i utvendig gårdsrom, men ikke i området foran kjellervinduer uten samtykke fra berørt andelseier – eller i området rundt inngangsportalene. Tilsvarende gjelder for andre private eiendeler, som for eksempel plante-kasser. Innkjøp av private hagemøbler til utvendig gårdsrom bekostes av den enkelte beboer. Beboere som går til anskaffelse av private hagemøbler, må selv sørge for å ha plass til oppbevaring av disse vinterstid. Av hensyn til bygningenes stilepoke og for å oppnå et ryddig uttrykk, bør originale hvitmalte hagemøbler, tilsvarende stil som Skagen, velges ved nyinnkjøp:



8. Alt hagearbeid, både nyplanting og skjøtsel av eksisterende beplanting, skal skje i henhold til borettslagets hageplan. Det skal ikke plantes foran kjellervinduer uten samtykke fra berørt andelseier.

9. Papir og papp skal kastes i egen avfallsdunk. Ved større mengder avfall, som for eksempel ved flytting og oppussing, skal borettslagets søppeldunker ikke benyttes. Avfall skal ikke plasseres ved siden av avfallsdunkene.

10. Engangsservietter, bleier og tørkepapir og lignende må ikke kastes i toalettet da dette forårsaker tette avløpsrør.

11. Dyrehold er ikke tillatt uten godkjenning fra styret.

Styret, mai 2023

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Peter Hørte Lunde
KIRKEVEIEN 179

Dato: 05.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484643
7616134

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.55 BNR. 18

Vi viser til bestilling av 20240205 for KIRKEVEIEN 179.

GNR. 55 BNR. 18

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.11.1952.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

9913 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

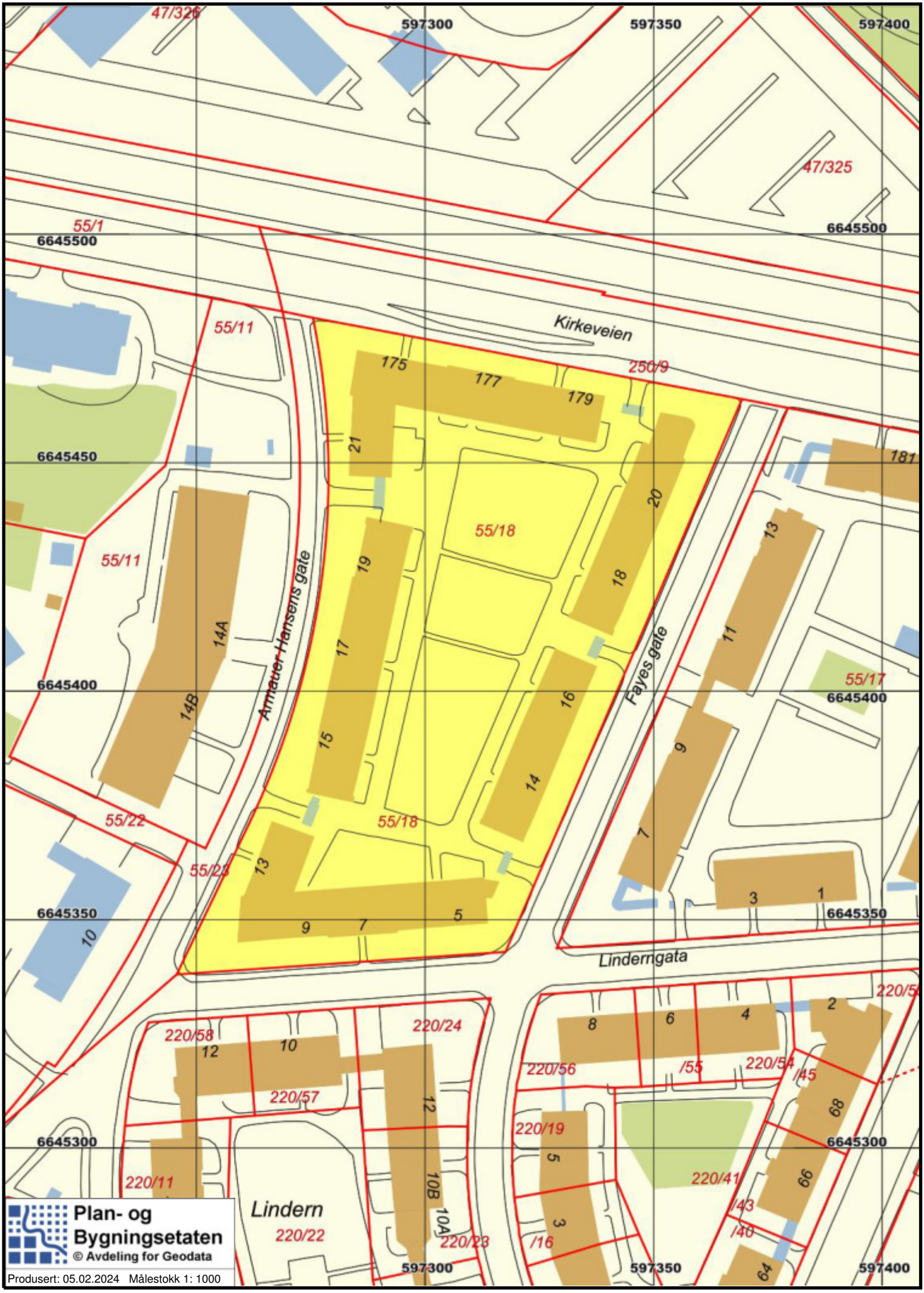
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

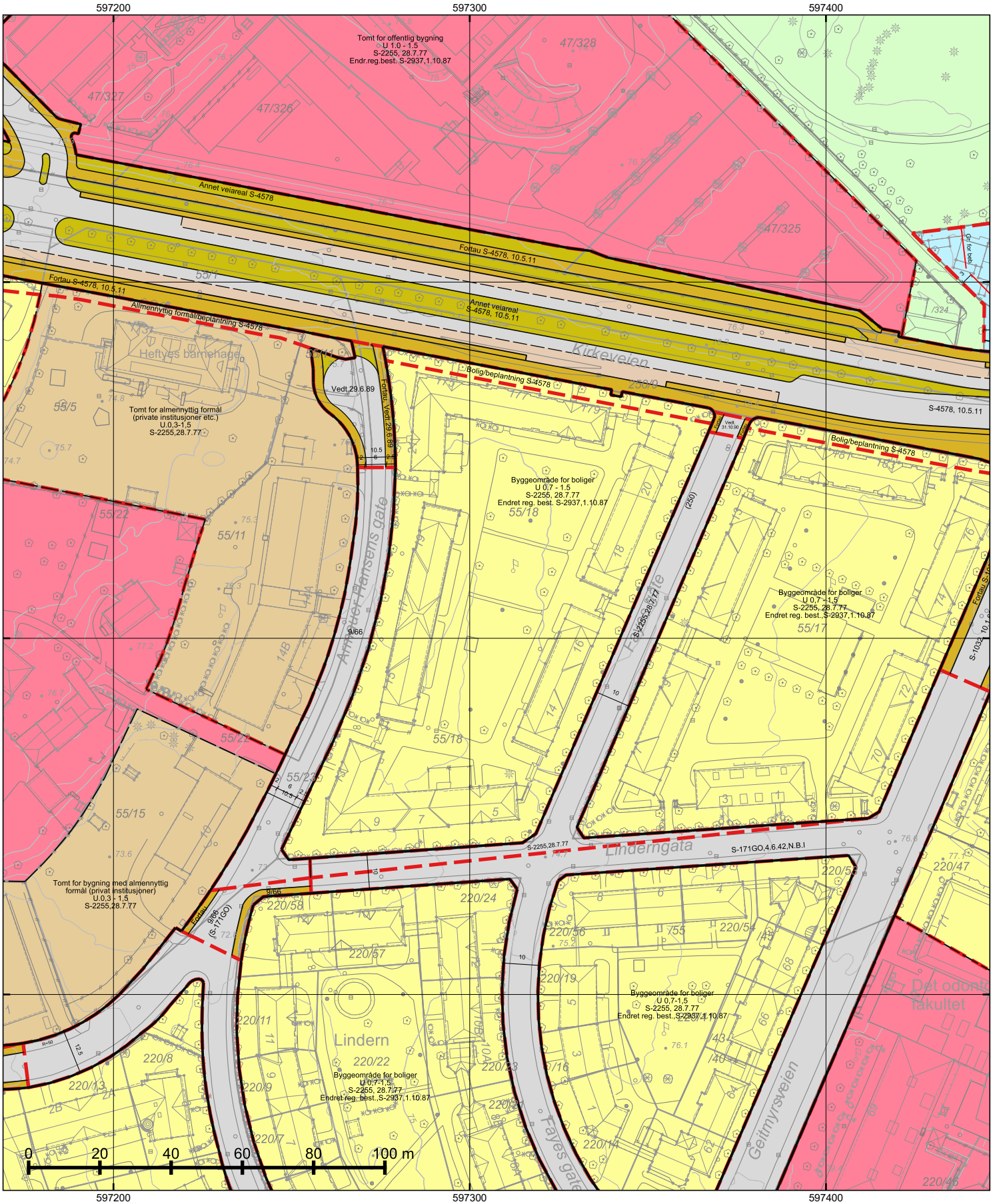
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 05.02.2024 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 126684/ 86484643
Adresse: KIRKEVEIEN 179
Gnr/Bnr: 55/18

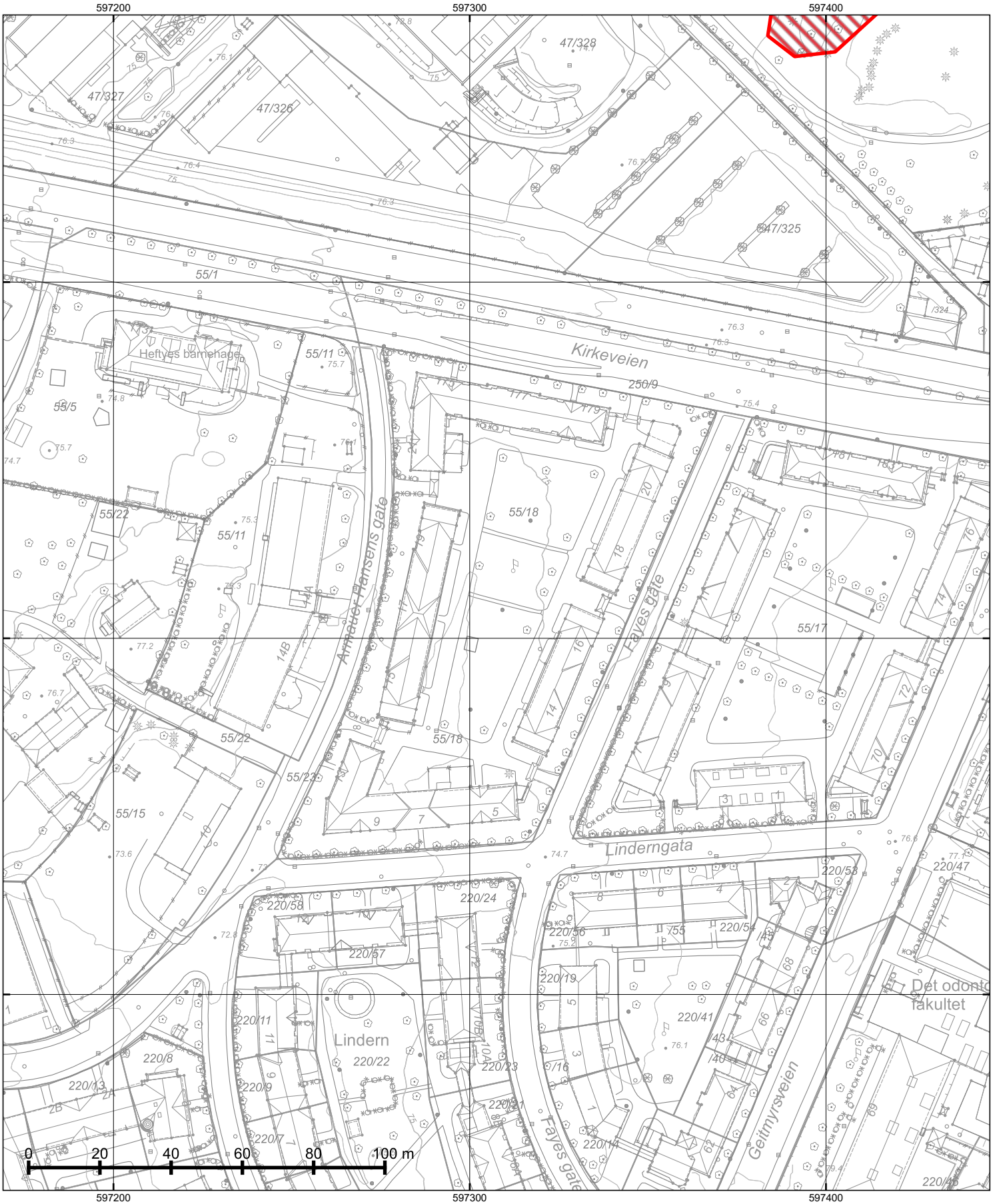
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004819
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

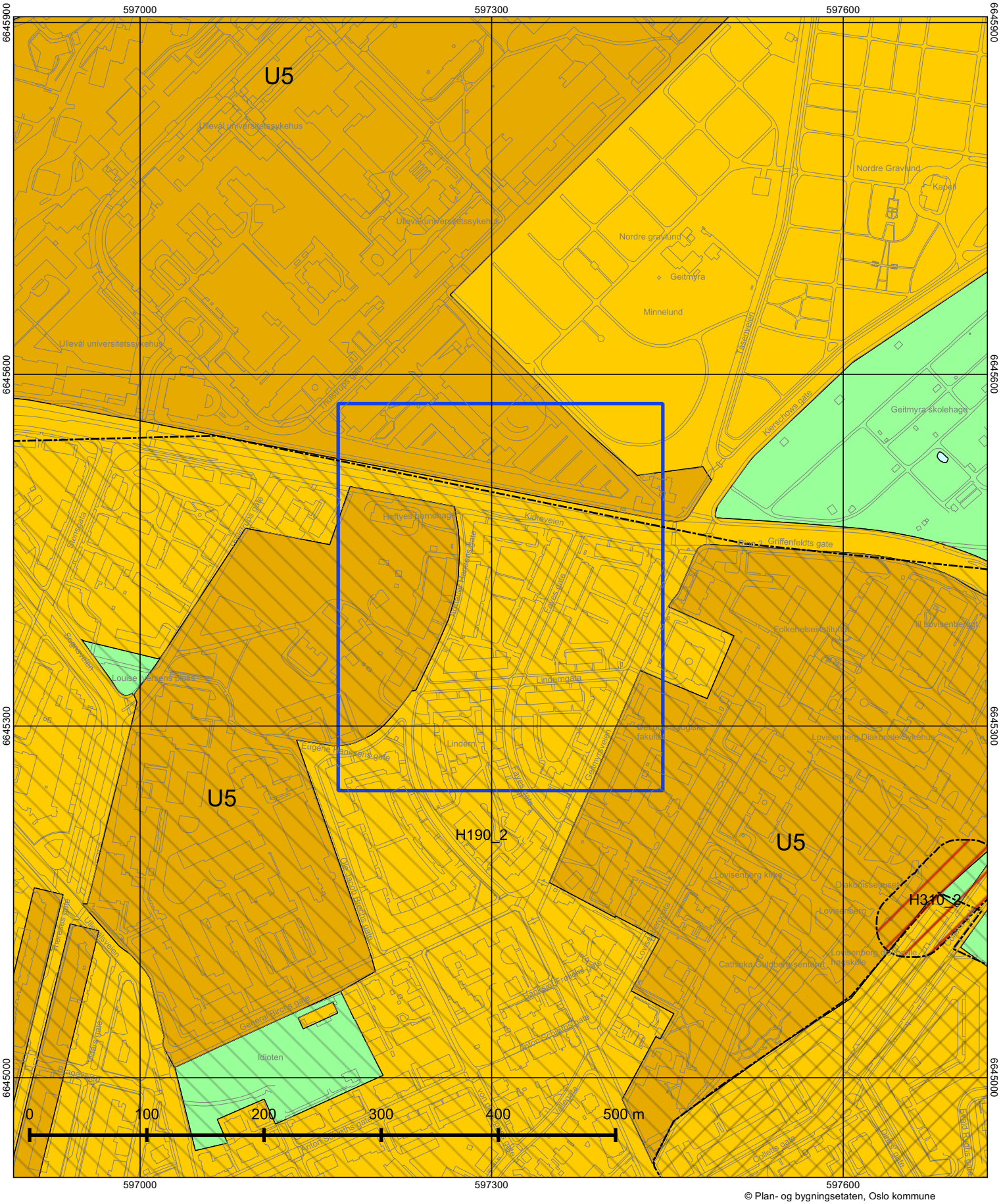
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 126684/ 86484643
Adresse: KIRKEVEIEN 179
Gnr/Bnr: 55/18

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3004819
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 126684/86484643
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kirkeveien 179
Andelsnr. 85 Orgnr. 961844525 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-24-0047

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Peter Hørte Lunde

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 45 69 30 38

E-post: peter.lunde@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.

Notater

Notater