ARMAUER HANSENS GATE 2B

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Armauer Hansens gate 2 B, 0455 OSLO

OSLO kommune

gnr. 220, bnr. 2

Andelsnummer 126

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 29.05.2024 **Rapportdato:** 05.06.2024 **Oppdragsnr.:** 20409-24173 **Referansenummer:** WD9549

Autorisert foretak: M-Takst 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.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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

Typisk murgård for område med bærende konstruksjoner, fasader og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/ fjell. Etasjeskillere av isolert trebjelkelag. Bærende yttervegger av hulmurskonstruksjon i tegl, utvendig spekkmurt. Valmet takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Bygningen er oppført over 3 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
2017 - Pusset opp leiligheten med nytt bad, sliping av gulv, overflatebehandling av overflater, nye innerdører samt flytting og montering av nytt kjøkken.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1921

Gå til side

INNVENDIG

Hvitpigmenterte tregulv i leiligheten.
Malte slette vegg- og takflater. Innfelte downlights i entré.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,81 m.

Gå til side

VÅTROM

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2017. Selger innehar dokumentasjon, FDV og sjekkliste/beskrivelse på utført arbeid. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med mørke fronter og skinnhåndtak. Lys laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Miele/Siemens som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og induksjonsplatetopp samt veggmontert avtrekksvifte fra Røroshetta.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Stoppekran i kasse ved toalett.
Synlig avløpsrør i plast tilkoblet soilrør av støpejern.
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Varmtvannstank på antatt ca 120L er plassert i kjellergang.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Overbelastningsvern og 9 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

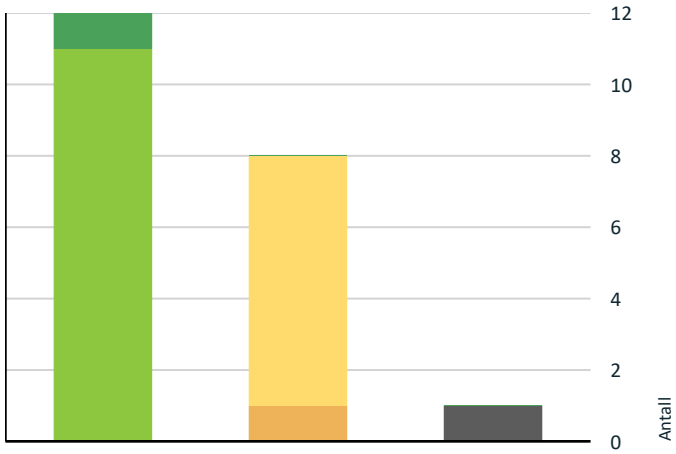
Boligbygg med flere boenheter

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

Kjøkkenet er flyttet og badet er utvidet samt satt opp lettvegg i entré.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget. Det er ikke tatt stilling til om styret har godkjent løsningen med plassering av varmtvannstank i fellesarealer.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1921

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2014.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 2 Dører

Malt inngangsdør i tre med trådglass.
Døren er innadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren mangler brannegenskaper etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak vil være å påføre døren brannegenskaper eller skifte dør til en med brann B-30 egenskaper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hvitpigmenterte tregulv i leiligheten.
Malte slette vegg- og takflater. Innfelte downlights i entré.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,81 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre isolert med antatt stubbloftsleire.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 7 mm i entré, ca 8 mm på det store soverommet, ca 16 mm på det minste soverommet samt ca 17 mm i stuen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.
Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres målinger om det ikke kan fremskaffes dokumentasjon på målinger eller radonsperre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp med peisovn i stuen.

–

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.

Innvendige trapper

Betongtrapper med fliser og malt stålrekkverk.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Malte lakkerte massive 4-speils innerdører.
Dempelist på dører til soverom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med varmekabler, dusjnisje, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Bad pusset opp i 2017. Selger innehar dokumentasjon, FDV og sjekkliste/beskrivelse på utført arbeid. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Grå 60x60cm fliser på vegger og innkassinger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Grå 60x60cm fliser på gulvet.
Mindre fliser i dusjnisje.

–

Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er 24 mm, noe som er marginalt mindre enn dagens anbefalte (preakseptert) 25 mm. Dette gis isolert TG 2 men gulvet fungerer som tiltenkt og er helhetlig vurdert til TG1.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dokumentert bruk av smøremembran på gulv og vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Fastmontert dusjvegg og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Plassbygd servantinnredning med utenpåliggende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot bærevegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

–

I tillegg til visuell betraktning av overflater er det utført fuktsøk med type Protimeter Surveymaster utført ved erfaringsmessige utsatte områder i våtsonen. Ingen unormale forhold avdekket.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med mørke fronter og skinnhåndtak. Lys laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Miele/Siemens som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og induksjonsplatetopp samt veggmontert avtrekksvifte fra Røroshetta.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Veggmontert kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

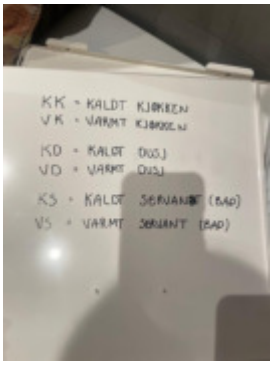
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Stoppekran i kasse ved toalett.





TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast tilkoblet soilrør av støpejern.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på antatt ca 120L er plassert i kjellergang.

–

Ukjent alder på tank. Anbefalt brukstid på varmtvannsbereder er på ca 20 år.
Etter dagens krav skal varmtvannsbereder på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Bereden er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Overbelastningsvern og 9 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget ble installert i juli/august 2017. Lampene på soverom 1 og 2 ble byttet, samt ny dimmer på soverom 2, i mai 2019.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja, installeringen ble utført av Skagen Elektro AS. Bytting av lamper og dimmer utført av KW Elektro AS.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja, utført i 2017 og 2019. For Skagen Elektro mangler samsvarserklæring, men har tilbud og fakturaer (se boligmappen). For KW Elektro foreligger samsvarserklæring (se boligmappen).
4. 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, det er ikke foretatt kontroll fra DLE.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Det skjer en gang i blant, ca. 1 gang hver måned, at sikring 9 til koketoppen går. Da er det bare å skru sikringen av og på, så funker koketoppen igjen.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.

Selger opplyser at dimmer til lampe på hovedsoverom flimrer litt og fungerer ikke optimalt.





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

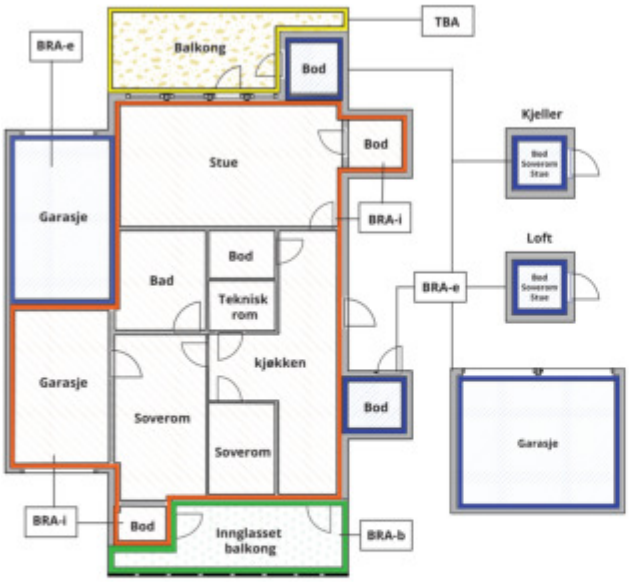
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsbod		3		3			3
1. Etasje	53			53			53
Kjellerbod		6		6			6
SUM	**53**	**9**					**62**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod		Bod	
1. Etasje	Bad , Entré , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 5,1 m2. Målbart areal er ca 2,8 m2 (BRA-e).
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 5,6 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet og badet er utvidet samt satt opp lettvegg i entré.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2024	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Lina Lassesen Ekern	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	220	2		0	1369.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Armauer Hansens gate 2 B

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Lindern Kv 3 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LINDERN KV 3 BORETTSLAGET	954578178		OBF	Ekern Lina Lassesen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
126	41 181	*31.12.2023*	241 836	*28.05.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Lindern Kv 3 Borettslaget i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 3-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning beliggende i byggets 1. etasje (høy). Sentral og usjenert beliggende i et attraktivt og barnevennlig strøk på Lindern, få minutters gange til bl.a. Adamstuen og St. Hanshaugen samt flere parkområder. Det er kort vei til det meste av tilbud og fasiliteter som både nærmiljøet, og byen har å tilby. Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet feste tomt på 1 369,7 m2. Tomten og indre gårdsrom er opparbeidet med store plenarealer, diverse beplanting og prydbusker, sittegrupper og lekestativ. Asfalterte internveier med enkelte oppmerkede biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3675,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82157370			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	30.05.2024	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått	0	Nei
Boligmappa.no	30.05.2024	Dokumentasjon på oppussing av leilighet	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører	03.06.2024	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	29.05.2024	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått	0	Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	30.05.2024	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid.	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.

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

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

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

PERSONVERN

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/WD9549]

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	92240283

Adresse	Armauer Hansens gate 2B		
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?	2017	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	7år0mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	82157370
Selger1fornavn	Lina Lassesen	**Selger1etternavn**	Ekern

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

Kommentar

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: Sofienberg Rør AS. Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS. Byggmesterfirma Sofienberg Bygg AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Utført arbeid i August/September 2017. Revet hele det gamle badet ned og bygget dette opp igjen. Byttet sluk. Nye avløpsrør fra alle innredninger. Byttet alle vannrør med tilhørende skap. Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag. Lagt heldekkende Pci lastogum gulv og veggmembran. Alle vegger er kledd med 12,5 mm våtromsplater på avstivet underlag. Det gis 10 års tetthetsgaranti på gulv- og veggmembran forutsatt riktig bruk av badet. Garantien gjelder til 01 September 2027. Alle mangler skal meldes enterprenøren uten unødig opphold. Lagt nye varmekabler. Byttet deler av det elektriske anlegget. Montert innbygget toalettløsning, servantinnredning og dusjløsning.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Overliggende membran fornyet - lagt heldekkende Pci lastogum gulv og veggmembran, leverandør = Flisekompaniet AS. Sluket ble byttet. Type: k-sluk. Leverandør: Joti. Se dokumentasjon i boligmappa.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Usikker

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

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 03.06.2024

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Firmanavn: Front Entreprenør AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Fasade og tak i hele Lindern 3 kvartalet ble pusset opp i 2020-2021

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: Sofienberg Elektro / Sofienber Bygg AS, Skagen Elektro As og KW Elektro AS.

Redegjør for hva som er gjort og når: Sofienberg Elektro gjorde badet i september 2017: Byttet deler av det elektriske anlegget. 3 stk downlights - 1 stk termostat og varmekabel - 1 stk bryter for speillys - 1 stk dimmer for downlights - 1 stk stikkontakt på høgre side av vask for forbruk - Jording via tjømemuffe. Skagen Elektro AS bistod også med det elektriske på badet (downlights, stikkontakter, dimmer, varmekabler, termostat og ny kurs), samt lampepunkter, stikkontakter og lysbrytere i soverom 1 og 2, kjøkken/stue og bod, samt ny kurs til kjøkkenet (platetopp, stekeovn,oppvaksmaskin.I 2019 bistod KW Elektro AS med å bytte lampene på soverom 1 og 2, samt installere ny dimmer på soverom 2.

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det foreligger samsvarserklæring fra Sofienberg Elektro / Sofienberg Bygg og KW Elektro AS, det ligger i boligmappa. Fra Skagen Elektro finner jeg ikke samsvarserklæringen, kun tilbud og faktura (se boligmappa).

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

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 03.06.2024

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

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Kjelleområdet under leiligheten er ikke bygget ut, men benyttes i dag som bodareal.

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

Nei, ikke som jeg vet om. Tror sannsynligheten er lav, da det har vært flere store ting de siste årene: Rørsystemet ble fornyet i slutten av 2023/starten av 2024. Fasade og tak ble pusset opp i 2020-2021 og vinduene er også relativt nye (fra rundt 2012/13).

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

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
03.06.2024

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.

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.

Ekern, Lina Lassesen

Signert av

bankID

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
03.06.2024

Vår dato.:	**Vår ref.:**
28. mai 2024	10/126
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20240589	92-24-0283

PRIVATmegleren Aksept
Ullevålsveien 14
0171 OSLO

E- post: agathe.nesselqvist@privatmegleren.no
Mobil: 47 71 02 54

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT

BORETTSLAG:	**Borettslaget Lindern Kv III**
ANDELSSNUMMER:	**126**
EIER(E):	**Lina Lassesen Ekern**

Noterte heftelser med prioritet: Kontakt Statens kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag. Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egne giroblanketter. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers giro/KID-kode. Betalinger gjort med selgers giroer vil bli registrert som innbetalinger fra selger og vil normalt bli refundert denne.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden om vi ikke får annen skriftlig instruks. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 119	(kr 3 295 + mva.	kr 824)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 385	(kr 5108 + mva.	kr 1 277)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15 i disse sakene. For å unngå unødig ventetid, vennligst presiser om andelen skal forhåndsutlyses. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Gebyr for forhåndsvarsling er 5R, kr 7 981,25 (kr 6385 + mva. kr 1 595,25). Gebyret refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen.

Gebyrkonto: 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no. Vennligst oppgi e-postadresse for retur.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Pia Nygaard
Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
   - ☐ Boligselskapets navn
   - ☐ Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
   - ☐ Deres ref
   - ☐ Vår ref
   - ☐ Kjøpesum uten fellesgjeld
   - ☐ Planlagt overtagelsesdato
   - ☐ Akseptdato
   - ☐ Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)

2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
   - ☐ Forkjøpsrett skal utlyses
   - ☐ Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
   - ☐ Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
   - ☐ Kjøper skal kun styregodkjennes
   - ☐ Styret skal kun informeres

3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
   - ☐ Navn
   - ☐ Fødselsnummer
   - ☐ Adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post
   - ☐ Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis

4. Kontaktinformasjon selger / medeier
   - ☐ Navn
   - ☐ Ny adresse
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

5. Oppgjørsansvarlig
   - ☐ Navn på oppgjørsansvarlig
   - ☐ Telefon
   - ☐ E-post

6. Annet
   - ☐ Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
   - ☐ Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no, i post eller på fax 22 12 23 50.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv III		V³r ref.:	10/126	Fødselsdato eier:	20.07.1993
Armauer Hansens gate 2 B		Type:	Frittst³ende borettslag		
0455 OSLO		Eiere:	Lina Lassesen Ekern		
Organisasjonsnr:	954 578 178	Andelsnr:	126		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 3 675

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	595
	Dugnadsbidrag	60
	Renter og avdrag	1 061
	Felleskostnader	1 959

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	241 836	Gjeld siste ³rsoppg.:	253 334
Klient ajourf. l³n:	51 536 604	Klient gj. s. ³rsoppg.:	53 979 985

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 90537034962, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 28.05.2024: 5.69% pa.
Antall terminer til innfrielse: 173
Saldo per 28.05.2024: 15 004 450
Andel av saldo: 70 409
Første termin/første avdrag: 28.07.2019 (siste termin 28.10.2038)

L³nenummer: 90537064128, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 12 terminer per ³r.
Rentesats per 28.05.2024: 5.69% pa.
Antall terminer til innfrielse: 307
Saldo per 28.05.2024: 36 532 154
Andel av saldo: 171 427
Første termin/første avdrag: 26.07.2020 (siste termin 26.12.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Wiggo Wollbr³ten

Adresse: v/Advokatfirmaet Hoel Wollbr³ten AS
Pilestredet 29 B

Postnr/-sted: 0166 OSLO

E-post: N/A

Webside: http://lindern3.no

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 28.05.2024

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	253 334	Andre inntekter:	2 170
Annen formue:	41 181	Utgifter:	11 646		

7: P³lydende

P³lydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	126	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1920

Boligopplysninger:

Borettslaget Lindern Kv III	V³ r ref.:	10/126	Fødselsdato eier: 20.07.1993
Armauer Hansens gate 2 B	Type:	Frittst³ ende borettslag	
0455 OSLO	Eiere:	Lina Lassesen Ekern	
Organisasjonsnr: 954 578 178			

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 220/83, 220/4, 220/80, 220/2, 220/6, 220/8, 220/13, 220/25, 220/81, 220/82, 220/84

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	13020
¡ rlig festeavgift:	190 020,00		

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82157370

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1920	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0103
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	010-062		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

G³ rdsnr. 220, bruksnr. 2,4,6,8,13,25,80,81,82,83.
Festekontrakt til 2021, avgift 2014 kr 150 278,-.
Husdyrhold etter tillatelse fra styret. Borettslaget har egen portner som skal ivareta oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snøm³ king, løpende vedlikehold samt andre forefallende oppgaver i hht portnerinstruks.
Fellesvaskeri.
Vask av oppganger ved vaskefirma.

Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel m³ ling og m³ lemetoden formodes ³ ligge nØrmest dagens boarealbegrep.

Borettslaget har 24 utleide parkeringsplasser med venteliste. Det m³ p³ regnes lang ventetid.

Andelene yter dugnadsbidrag p³ kr. 60,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar p³ pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

Det er gjennomført et forprosjekt for ³ kartlegge felles rør- og v³ trom i borettslaget (2016). Ingen beslutning er tatt om oppstart av et fellesprosjekt. Ved planer om ³ pusse opp badet i privat regi, kontakt styret.

AREALUTVIDELSER
Selger/megler har et selvstendig ansvar for ³ oppgi riktig andel fellesgjeld/felleskostnader dersom andelen er bygget ut og arealet er endret, da dette p³ virker fordelingsnøkkelen. OBF og borettslaget fraskriver seg ansvaret for at opplysningene er riktig dersom selger ikke har bekreftet at korrekt areal er registrert i boligopplysningene.

TAK OG FASADE - L¡ NEOPPTAK
Det ble enstemmig vedtatt p³ generalforsamlingen 23. mai 2019 at styret f³ r fullmakt til ³ ta opp et l³ n p³ inntil kr 40 000 000,- til rehabilitering av b³ de tak og fasade. L³ net er n³ fullt utbetalt og prosjketet ble fullført i 2021.

FORSIKRING
Oppst³ r det skade i boligen, begrens skadeomfanget mest mulig og prøv ³ kartlegg hva som er ³ rsak til skaden. Kontakt deretter styreleder p³ epostadresse: wiggo@ahw.no.

VASKERI
Borettslaget har to vaskerier med til sammen tre vaskemaskiner og to tørketromler.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Borettslaget Lindern kv III har egen vaktmester/portner. Portnerens navn er Ionut Jugrin (Jonas) og kan treffes p³ mobil 405 74 517 eller portner@lindern3.no
Portneren er ansatt i en 20 % stilling. Portneren skal ivareta oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snøm³ king, løpende vedlikehold samt andre forefallende oppgaver i henhold til portnerinstruks.
Borettslaget Lindern kv III har avtale med renholdstjeneste med Absolutt Rent AS. Se oppslag i oppgangen for tidspunkter.
Styret i Borettslaget Lindern kv III har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Borettslaget Lindern Kv III	V³r ref.:	10/126	Fødselsdato eier:	20.07.1993
Armauer Hansens gate 2 B	Type:	Frittst³ende borettslag		
0455 OSLO	Eiere:	Lina Lassesen Ekern		
Organisasjonsnr: 954 578 178				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fellesobligasjon tinglyst: Har ikke fellesobligasjon.

Forkjøpsrett i borettslaget for medlemmer: JA
Godkjennelse m³ innhentes skriftlig fra styret.

Opplysninger om eventuell mulighet for utbygging loft/kjeller, se vedtekter/retningslinjer og kontakt styret.

Fellesgjelden er flytende fordelt p³ hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler.

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Bredb³nd, kabel-tv
Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia (tidl GET) som leverer kabel-tv og bredb³ndstjenester i borettslaget. Se www.telia.no Utløp av dagens avtale er 31.5.2023. Alle andelseiere har mottatt et tilbud om ³ bytte ut den gamle GET-boksen med en ny TELIA- boks.
Det vil vÆre naturlig ³ se p³ endringer i den kollektive avtalen i 2023, og da sÆrlig med tanke p³ et bedre kollektivt tilbud knyttet til internettkapasiteten for den enkelte beboer.

FESTEKONTRAKT
Festekontrakten forlenges p³ samme kontraktsvilk³r fra 01.11.2021 og til borettslaget eventuelt skulle velge ³ si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven í 36.

Videre er det varslet at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 01.11.2021. I følge tomtefesteloven í 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyr³. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Merking av ringeklokkeskilt og bestilling av nøkler
Det er mange som setter opp egne lapper p³ ringeklokkene ved ytterdørene. Det er ikke nødvending. Styret lager disse lappene, og setter de opp dersom det gis beskjed om hva som skal st³ p³ dem. Se info om dette p³ nettsiden under í praktisk infoõ. Der finner du ogs³ info og bestillingsskjema for systemnøkler.

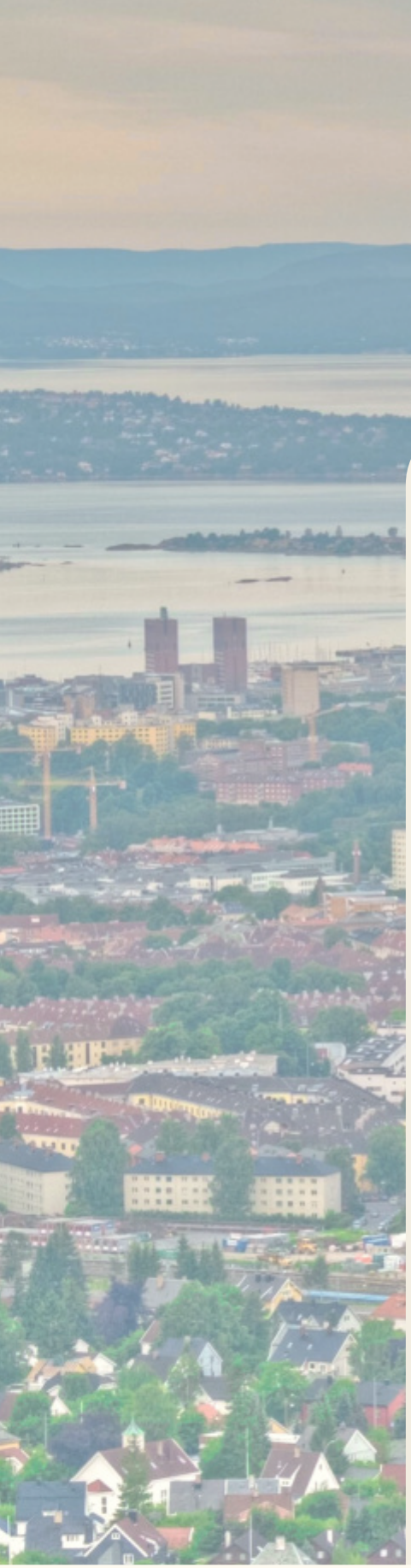
PARKERING: Det er parkeringsplasser som leies ut etter ansiennitetsprinsipp.

UTLEIE: Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker.

L³neopptak p³ inntil 4,3MNOK vedtatt p³ Generalforsamling 06.06.23. L³net skal finansiere rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger og utbedring av inngangspartiene.

Telia er leverandør av TV og bredb³ndstjenester. Tlf 924 05 050 / www.telia.no

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Lindern Kv III

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 13.05.2024, kl 18:30

Sted: i Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4E

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.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@lindern3.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

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 2024 i Borettslaget Lindern Kv III mandag 13.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv III

Mandag 13.05.2024, kl 18:30

i Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4E

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lindern Kv III

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 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 150.000,-

4. Forslag

4.1 Forslag om midlertidig sykkelparkering i samtlige tørkebur

Forslag fra styret:

Generalforsamlingen 2021 vedtok ett års prøveperiode hvor to av fire tørkeboder skulle brukes til sykkelparkering. Bakgrunnen for forslaget var plassmangel i eksisterende sykkelstativer og flere tyverier av dyre lastesykler. Sykkelen er i dag en av de viktigste transportmidlene i Oslo, og flere eier i dag kun sykkel som eneste fremkomstmiddel for seg og hele familien.

Det er i dag kun plass til 6 lastesykler i disse to bodene. Det er i dag flere som ønsker plass til syklene sine, og venter dermed på plass. I dag er det en månedsleie på kr 50,- for liten sykkel og kr 80,- for stor sykkel.

Det er Utemiljøgruppa (UMG) som har administrert ordningen. UMGs to runder med tilbakemeldinger fra leietakerne viser at leietakerne synes ordningen funger godt og at opplevd trygghet for syklene har økt.

Prøveordningen har vært en suksess, og på grunn av en økning i tyveri og forsøk på

dette ser styret det som nødvendig å tilby flere trygge parkeringsplasser fremover.

Det har nå blitt etabler en sykkelgruppe som skal se på ulike muligheter for en permanent og trygg sykkelparkering i borettslaget. Dette betyr at de skal utforske flere innretninger til sykkelparkering, og legge dette frem for styret og generalforsamlingen som kan vedta en løsning.

Betydningen sykkelen har for beboere i kvartalet og hyppigheten av tyverier er en realitet, og mangelen på en trygg sykkelparkering er noe styret må adressere og løse.

Ettersom dagens prøveordning med parkering i de to tørkeburene har gitt merverdi for borettslaget ved å avlaste overfylte sykkelstativ og økt sikkerheten for enkeltbeboeres verdier, ser styret det som mest hensiktsmessig å også ta i bruk de to gjenstående tørkeburene – frem til en permanent løsning er på plass.

Styret minner om tørkemulighetene i fellesvaskeriene som alle beboere skal ha tilgang på.

Forslag til vedtak: Samtlige tørkebur (4 stk) vil i en midlertidig periode frem til en permanent løsning er på plass benyttes til sykkelparkering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Wiggo Wollbråten (stiller til gjenvalg)

Se vedlegg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Kristian Lindahl Brauti og Per Martin Tanggaard

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Anette Arna Bjerke og Elling Ånneland

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Ingrid Sletten og Mathias Stang

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

6. 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, 29.04.2024

Styret i Borettslaget Lindern Kv III

Styreleder, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Annette Arna Bjerke
Styremedlem, Per Martin Tanggaard
Varamedlem, Mathias Stang
Varamedlem, Ingrid Sletten

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Lindern Kv III

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, Wiggo Wollbråten
Styremedlem, Kristian Lindahl Brauti
Styremedlem, Elling Ånneland
Styremedlem, Annette Arna Bjerke
Styremedlem, Per Martin Tanggaard
Varamedlem, Ingrid Sletten
Varamedlem, Mathias Stang

Styret har bestått av 1 kvinne og 4 menn.

Styret kan kontaktes på styret@lindern3.no

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 III

Borettslaget Lindern Kv III er er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954578178. Bygningene er lokalisert i Oslo kommune. Tomten er festet.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Lindern Kv III har egen portner. Porterens navn er Ionut Jugrin ("Jonas"), og kan treffes på mobil 405 74 517, og e-post portner@lindern3.no. Styret i Borettslaget Lindern Kv III har tegnet yrkeskadeforsikring for portner.

Borettslaget Lindern Kv III har avtale om renholdstjeneste med Absolutt Rent AS. Se vaskeliste i oppgangene.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Lindern Kv III har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og TV.

I ny kollektiv avtale (aktivert 1. november 2023) er kun internett inkludert (500 mbps), men TV-pakke videreføres automatisk om ikke annet kommuniseres til Telia. En videreføring av TV-pakken betales av den enkelte andelseier. Andelseier kan selv tilpasse sin leveranse på Min Side på telia.no/login. Den kollektive avtalen er inngått for en periode på 3 år.

Nøkler, skilt

Det er noen som setter opp egne lapper på ringeklokkene ved ytterdørene. Det er ikke

nødvending. Portner lager disse lappene, og setter de opp, dersom det gis beskjed om hva som skal stå på dem. Nøkler til inngangsdør og skilt til ringeklokke bestilles hos portner. Du finner info og bestillingsskjema for systemnøkler på borettslagets nettside under «praktisk info».

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Ansvar for anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er delt mellom borettslaget og andelseier.

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 felles brannalarmanlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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 III, 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.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Lindern Kv III er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82157370.

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 direkte styret@lindern3.no.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2013 - Utskiftning av dører, loft og kjeller inkl dørpumper og låser

2014 - Rebabilitering av pipeløp og skorsteine. Utskiftning av vinduer

2015 - Overflatebehandling trapperomsvinduer, innvendig

2016 - Radontiltak, kjellerleiligheter

2017 - Branntetting fellesararaler. Brannvarslingsanlegg oppganger

2019 - Fasade og takrehabilitering (ferdig 2021)

2020 - Lekeplass og utstyr

2023 - Rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger (ferdig 2024). Overflatebehandling inngangspartier

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 10 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Tak, pipe- og fasaderehabilitering – reklamasjoner

Borettslaget vedtok på generalforsamling i 2019 rehabilitering av tak, fasade og enkelte piper utvendig. Kontrakten ble inngått 31.10.2019 med Front Entreprenør AS. Kontraktssummen var på kr. 36 366 218,- inkl. mva. Arbeidet ble formelt overtatt av borettslaget ved overtakelsesbefaring 16.9.2021. Reklamasjonstiden gjelder i fem år fra denne datoen. Prosjektleder har vært OBOS Prosjekt AS. Låneopptaket for å finansiere prosjektet er på 40 millioner kroner.

Det er fremdeles enkelte reklamasjonsposter under oppfølging av styret som ikke er ferdigbehandlet i forbindelse med dette prosjektet.

Overflatevann og drenering

Det er ingen utvendig drenering av fra opprinnelig byggeår. Det er spesielt i forbindelse med kjellerutbygging at det kan oppstå et alvorlig problem med fuktgjennomtrengning. Det oppstår en ny situasjon når en kjeller bygges om til beboelse og bruken endres. Retningslinjene ved utbygging er litt uklare i forhold til om det faktisk må dreneres eller ikke i regi av utbygger. Styret har som følge av enkelte tilfeller av fuktgjennomtrengning satt som vilkår at det er nødvendig å etablere utvending drenering. I tillegg må overvann og takvann fra nedløp ledes bort fra grunnmuren. Dette er i henhold til Oslo kommune sine anbefalinger.

Revisjon av regler og dokumenter i forbindelse med kjøp av kjeller- og loftsarealer for utbygging

Styret har i perioden hatt en arbeidsgruppe som har gått gjennom retningslinjer, bestemmelser, veiledninger, kontrakter og andre relevante forhold i tilknytning til kjeller- og loftsutbygging. Arbeidet med dette er i ferd med å ferdigstilles, og i den grad det er behov for vedtektsendringer, så vil forslag om det fremmes på en generalforsamling.

Oppussing, ombygging, sammenslåing og fjerning av bærevegg

Det kommer en rekke henvendelser til styret om endringer som eier av leiligheten ønsker å gjennomføre. Endringer som ikke berører felles anlegg eller installasjoner (felles rør, ventilasjon og bærende konstruksjoner) er i utgangspunktet kurante forhold. I slike sammenhenger opplyser styret om at man skal ta hensyn til naboer, og sørge for forsvarlig håndtering av byggeavfallet, osv. Saker som gjelder fjerning eller endring på bærende

konstruksjoner er de sakene som styret vurderer som mest kritiske med tanke på konsekvenser ved feil utførelse. I disse sakene er det krav om skriftlig godkjennelse fra styret og PBE, samt at det fremlegges statiske beregninger slik at bygningskonstruksjonen ikke svekkes eller tas skade ved utførelse av tiltaket. Styret vurdere om det skal innføres en form for etterkontroll i disse sakene.

Piper, pipeløp og fyring

Det ble gjennomført en gjennomgående piperehabilitering i borettslaget i 2014. Alle pipeløpene som var i bruk fikk satt inn et stålrør, og piper på tak ble utbedret.

Det er i perioden avdekket at mange pipeløp ikke er blitt feid av brann- og redningsetatens feiertjeneste ved deres gjennomgang i 2020. Dette er en tjeneste som kommuniseres direkte mellom kommunen og beboer pr SMS. Dersom beboer ikke er hjemme, eller at feiertjenesten av en annen grunn ikke får tilgang til feierluker, så blir ikke pipeløpet rengjort. I tillegg så var det Corona- restriksjoner på dette tidspunktet, så ingen leiligheter ble besøkt.

Styret er i kontakt med private aktører som kan kartlegge feierluker og rengjøre pipeløpene før neste fyringssesong. Dette arbeidet er bestilt utført i 2024.

Kartlegging og utbedring av bunn- og uttrekksledninger og vedlikehold og maling av inngangspartier

Dette er to prosjekter som er gjennomført i perioden. Det ble infomert om begge prosjektene på generalforsamlingen våren 2023, det gjennomført et infomasjonsmøte for beboerne i august 2023 i anledning rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger. Kontraktssummen i sistnevnte prosjektet var på kr 3 275 000,-,- ink mva. I tillegg kommer endringsarbeider og prosjektadministrasjon. Kontraktssummen i malingsprosjektet var på kr 332 500,- ink mva.

Utemiljø

Borettslaget har en Utemiljøgruppe (UMG). Den består av beboere, representanter fra styret og portner. Felles for arbeidet er å finne gode løsninger på borettslagets fellesarealer, og da først og fremst utendørs. Gruppen har jevnlige møter, og blir av styret tatt med til råds i aktuelle og relevante saker. Alle tiltak eller innkjøp godkjennes av styret.

Det er etablert en ny uteplass for møbler og grill i perioden.

Privatiserte hageparseller (forhagene)

Det er et tilbakevendende spørsmål til styret hva som er reglene knyttet til forhagene i borettslaget. Det er ingen tvil om at dette i utgangspunktet er fellesareal, og ingens private bruksareal. Det skal være mulig for alle beboere å bruke disse forhagene uten at man føler at man er på andres private område fordi det er innredet av enkeltbeboere.

Retningslinjene som er vedtatt i styret innebærer at beboere tar med sine egne møbler ut ved bruk av forhagene. Møblene tas inn igjen etter bruk for å tilrettelegge for portner sin gressklipping, og for å unngå et inntrykk av at dette er noen i borettslaget sitt private areal.

Merking av alle kjellerboder og oppbevaring av ulovlig utstyr

Alle kjellerbodene skal merkes, slik at det er mulig for styret eller portner å finne eieren ved f.eks. vedlikeholdsarbeider eller vannlekkasjer. Portner har hengt opp merkelapper og skilt, samt laget en oversikt med adresse, H-nummer, etasje/VMH og andelsnummer.

Enkelte boder inneholder stikkontakter og elektrisk utstyr som representerer en mulig brannrisiko dersom det ikke kontrolleres og vedlikeholdes. Slik utstyr skal meldes inn til styret, og det skal gjenomføres kontroll av utstyret for eiers regning. Kontrollrapport

sendes styret.

Styret har i perioden gjennomført en spørreundersøkelse blant beboerne om hva som finnes av elektriske installasjoner og utstyr i bodene.

Brannsikkerhet og oppbevaring av brannfarlig avfall. Barnevogner.

I oppgangene skal det ikke oppbevares brennbart utstyr. Det skal ikke settes noe i trapperommet som personer kan snuble i ved en evakuering. Dette følger av brannforskriften.

Etter å ha konferert med OBRE har vi fått klarsignal på det kan henge opp veggkroker i forbindelse med inngangsparti. Det vil bli plass til å henge opp 1-2 vognunderstell avhengig av den enkelte oppgangs utforming.

For at dette skal la seg gjennomføre vil disse kravene gjelde:

- Vognunderstell ikke kan stikke ut i selve rømningstrassen og hindre rømning. (Inngangsdør og kjellerdør må kunne åpnes 90 grader)

- Understellene kan ikke inneholde materialer som er brennbare.

- Vognunderstell må kunne henge på krokene uten fare for å falle/klappe ut i rømningsveien.

- Vognbag og andre tekstiler må tas med inn i egen leilighet.

- Krokene skal kun benyttes til sammenfoldet vognunderstell og rullator i daglig bruk.

Det kjøpes inn flere oppheng/kroker til dette formålet. Disse monteres fortløpende i de oppganger det er plass og behov for disse.

Bilkjøring og -parkering

Det er stadig ulovlig bilkjøring og ulovlig parkering i borettslagets gårdsrom og utearealer. Av- og pålessing er helt i orden, men parkering i mange timer skal unngås. Enkelte lar bilen stå parkert over natten. Det både kjøres og parkeres på gresset som portner forsøker å holde i orden.

Sykkelparkering

Flere og flere bruker sykkel som fremkomstmiddel. Det er behov for både plass for oppbevaring og parkering, samt at sykkelen kan sikres mot tyveri og hærverk. Dette er utfordringer som styret har diskutert over tid. Ofte diskuteres dette i sammenheng med arealer som er egnet for sykkelparkering og dagens parkeringsplasser til bil. Det er pdd en arbeidsgruppe bestående av styremeldemmer og andre, som ser på mulige løsninger for bedre og sikrere sykkelparkering.

Andre løpende oppgaver for styret i perioden

· Økonomi, budsjett, fakturabehandling og leverandøravtaler.

· Beboerhenvendelser, klagesaker og søknader om dyrehold og bruksoverlating.

· Salgsmeldinger, megleropplysninger og eierskifter (forkjøpsrett og godkjennelser)

· Dugnader

· Annet sosialt (17. mai, julegrantenning)

· Informasjon til beboerne i form av oppslag, nettside og informasjonsskriv

Kostnadsutvikling og økonomi 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet.

Styret har fokusert på at felleskostnadene den enkelte andelseier betaler ikke skulle øke mer enn nødvendig for å dekke kostnadene i 2024. Det er ikke tatt opp nye lån i forbindelse med gjennomførte prosjekter i perioden, hvilket medfører at borettslaget reduserer sine oppsparte midler ved disse prosjektene. Styrets plan er å styrke økonomien igjen over tid, slik at fremtidig vedlikeholdsprosjekter kan planlegges og gjennomføres.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget.

30.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Lindern Kv III

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



¡ rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	9 020 463	8 145 155	8 703 028	9 681 416
Sum		9 020 463	8 145 155	8 703 028	9 681 416
EkstraordinŊre inntekter	2	870 436	413 599	0	0
Sum andre inntekter		870 436	413 599	0	0
Sum		9 890 899	8 558 754	8 703 028	9 681 416
Forretningsfŋrsel og revisjon	3	376 595	357 249	348 000	391 000
Lŋnn og honorarer	4	708 399	671 364	682 959	682 959
Vedlikehold	5	2 761 191	1 168 057	865 300	600 000
Eksterne tjenester	6	858 583	422 730	316 100	425 000
Kabel-tv og bredb³ nd		835 669	796 781	815 500	344 000
Forsikring		690 343	631 516	694 000	750 000
Kommunale avgifter		1 418 416	1 213 664	1 437 000	1 725 000
Festeavgifter		190 020	196 644	190 020	190 020
Brensel og strŋm		118 637	149 799	190 000	130 000
Drift maskiner		850	1 018	5 000	0
Andre driftsutgifter	7	290 343	275 955	130 000	250 000
Tap o.l		0	3 273	0	0
Sum		8 249 046	5 888 048	5 673 879	5 487 979
Driftsresultat		1 641 853	2 670 706	3 029 149	4 193 438
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	189 155	226 778	180 000	0
Renteinntekter	8	214 293	74 263	15 400	50 000
Rentekostnad	9	2 472 071	1 396 188	1 666 083	2 932 534
Andre finansposter	10	60 423	60 865	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-2 008 200	-1 034 282	-1 470 683	-2 882 534
¡ rsresultat	11	-366 347	1 636 424	1 558 466	1 310 904
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-1 439 745	-1 781 878	-1 675 789	-1 301 766
Endring i disponible midler	11	-1 806 092	-145 454	-117 323	9 138

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	1 758 391	1 758 391
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		1 760 991	1 760 991
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		173 553	55 359
Til gode av forretningsfŋrer		6 500	300
Forskuddsbetalte kostnader	14	441 725	983 883
Andre fordringer		7 925	24 465
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		622 802	858 349
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	15	6 103 996	7 403 508
Sum omlŋpsmidler		7 356 501	9 325 864
SUM EIENDELER		9 117 492	11 086 855

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	47 700	47 700
Annen egenkapital 1.1		-44 010 946	-45 647 370
¡ rets resultat	11	-366 347	1 636 424
Sum egenkapital	17	-44 329 593	-43 963 246
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	18	52 066 031	53 505 776
Sum langsiktig gjeld		52 066 031	53 505 776
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 456	24 210
Andre forskuddsbetalte leier		49	49
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandŋrgjeld		1 027 706	231 485
Skyldig off. myndigheter		35 252	17 344
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		17 402	15 176
P³ lŋpne renter		42 867	30 103
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		13 755	17 780
Annen kortsiktig gjeld		214 566	1 208 227
Sum kortsiktig gjeld		1 381 054	1 544 325
Sum gjeld		53 447 085	55 050 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 117 492	11 086 855

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Lindern Kv III

Sted:_____, dato:_____

Wiggo Wollbr³ ten Styreleder	Per Martin Tanggaard Styremedlem	Annette Arna Bjerke Styremedlem
Kristian Lindahl Brauti Styremedlem	Elling ¡ nneland 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 ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	5 041 559	5 615 361	4 818 556	5 100 343
3601 Leieinntekt vaktmesterbolig	96 000	88 000	96 000	96 000
3605 Leieinntekter fellesarealer	960	1 120	0	2 880
3607 Renter og avdrag	3 341 805	1 936 577	3 341 872	4 011 193
3620 Strŋmavgifter	14 945	5 004	6 000	6 000
3630 Dugnadsbidrag	84 600	81 000	50 000	50 000
3631 EkstraordinŊ r innkreving felleskostnader	35 737	-2 374	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	347 720	336 940	335 600	360 000
3692 Inntekt vaskeri	57 137	83 528	55 000	55 000
Sum	9 020 463	8 145 155	8 703 028	9 681 416

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8400 Andre inntekter	870 436	413 599	0	0
Sum	870 436	413 599	0	0

Salg av fellesareal

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 500	7 750	7 750	7 000
Forretningsfŋrerhonorar	287 256	268 716	287 000	299 000
Aksjeutbytte fra OBF	-189 155	-226 778	-180 000	0
Annen regnskapsfŋrsel	82 839	80 783	53 250	85 000
Sum	187 440	130 471	168 000	391 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsfnreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	150 000	458 085	150 000	150 000
Lnnn og feriepenger	155 575	131 524	154 280	154 280
Arbeidsgiveravgift	87 541	83 468	83 679	83 679
Honorar ekstern styreleder	295 000	0	295 000	295 000
Andre godtgjnrelser	20 283	325	0	0
Sum	708 399	673 402	682 959	682 959

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023. Borettslaget har en deltidsansatt portner. Ikke krav til tjenestepensjon. Dekket kr. 1 067,90 i gaver og kr. 10 289,45 til bevertning styre.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 547 295	1 181 224	700 000	600 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	34 708	30 382	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	56 596	116 200	50 000	0
6640 Periodisk vedlikehold	112 592	135 680	115 300	0
6641 Prosjektkostnader	0	-773 228	0	0
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	477 799	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	2 761 191	1 168 057	865 300	600 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	11 200	0	0
6360 Renhold	286 088	265 776	230 100	300 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	61 698	56 265	51 000	65 000
6725 Juridisk r³ dgivning	5 938	0	5 000	0
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	450 454	3 328	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	5 938	9 300	0	10 000
6780 Lnpende drifts- og serviceavtaler	48 469	76 861	30 000	50 000
Sum	858 583	422 730	316 100	425 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	57 539	0	0
6550 Driftsmateriale	0	1 479	0	0
6590 Annet driftsmateriale	10 011	0	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	1 677	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	7 222	8 460	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	6 559	7 400	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	16 439	6 840	0	0
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	2 078	2 148	0	0
7130 Reisekostnad, opplysningspliktig	0	2 038	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	45	0	0	0
7320 Hjemmeside	8 548	7 511	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	1 068	0	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	10 289	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	10 248	7 462	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	13 514	7 473	0	0
7772 Andre gebyrer	3 910	3 480	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	49 196	34 239	30 000	50 000
7790 Andre driftskostnader	151 215	128 209	100 000	200 000
Sum	290 343	275 955	130 000	250 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	214 293	71 863	13 000	50 000
8055 Renteinntekt skattefri 3	0	2 401	2 400	0
Sum	214 293	74 263	15 400	50 000

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Lån nr 90537034962	732 309	421 019	548 797	852 270
8145 Lån nr 9053.70.64128	1 738 603	975 169	1 117 286	2 080 264
8159 Andre rentekostnader	1 159	0	0	0
Sum	2 472 071	1 396 188	1 666 083	2 932 534

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	60 423	60 865	0	0
Sum	60 423	60 865	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	7 781 539	7 926 993
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	-366 347	1 636 424
Avdrag langsiktig l³ n	-1 439 745	-1 781 878
B. ¡ rets endring i disponible midler	-1 806 092	-145 454
C. Disponible midler 31.12	5 975 447	7 781 539

Note 12 - Bygninger

Bygningene har g³ rdsnr. 220, bruksnr. 2,4,6,8,13,25,80,81,82,83. Disse avskrives ikke da de etter styrets mening ikke er gjenstand for verdiforringelse p³ grunn av tilstrekkelig vedlikehold. Se egen note om vedlikehold.

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	97 853	90 110
1749 Forskuddsbetalte kostnader	343 872	893 773
Sum	441 725	983 883

Note 15 - Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r

Av innest³ ende p³ sŊrvilk³ r er kr 22 498,20 bundne skattetrekksmidler, kr.156 926,26 st³ r p³ sŊrvilk³ rskonto 1, kr. 4 533,98 st³ r p³ plasseringskonto, kr. 4 197 734,54 st³ r p³ sŊrvilk³ rskonto 2, kr. 8 678,41 st³ r p³ sŊrvilk³ rskonto 3 (vaktmester-innkjŋp) og kr 1 713 624,34 st³ r p³ depositumkonto. Fortsatt aktuelt depositum utgjŋr dog per 31.12.2023 kun kr 200 000. Det som overskyter kr 200 000 p³ depositumskontoen vil derfor bli overfŋrt til driftskontoen i lŋpet av 2024.

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 144 andeler med varierende p³ lydende fra kr.100 til 800.

Note 17 - 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 18 - L³ n

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Form³ l:	Rehabilitering av tak og fasade. Delubet. over maks. 8 utbet. over en periode frem til utgangen av 2021.	
L³ nenummer:	90537064128	90537034962
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2019	2014
Rentesats:	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	26.12.2049	28.10.2038
Opprinnelig l³ nebelŋp:	40 000 000	22 000 000
L³ nesaldo 01.01:	37 531 500	15 992 056
Avdrag i perioden:	734 417	709 353
L³ nesaldo 31.12:	36 797 083	15 282 703
Saldo 5 ³ r frem i tid:	33 217 678	11 485 703

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 90537034962	1	213 963	213 963
	1	206 883	206 883
	1	198 159	198 159
	1	187 004	187 004
	1	185 661	185 661
	1	183 372	183 372
	1	178 504	178 504
	1	178 412	178 412
	1	176 642	176 642
	1	174 675	174 675
	1	174 134	174 134
	1	171 119	171 119
	1	170 693	170 693
	1	170 125	170 125
	1	169 655	169 655
	1	169 617	169 617
	1	169 120	169 120
	1	166 181	166 181
	1	163 996	163 996
	1	162 613	162 613
	1	160 346	160 346
	1	153 108	153 108
	1	150 792	150 792
	1	150 503	150 503
	1	149 110	149 110
	1	143 221	143 221
	1	142 549	142 549
	1	139 102	139 102

L³ n

1	136 283	136 283
1	136 087	136 087
1	136 021	136 021
1	135 300	135 300
1	135 038	135 038
1	134 901	134 901
1	133 006	133 006
1	132 296	132 296
1	131 564	131 564
1	131 219	131 219
1	129 362	129 362
1	128 985	128 985
1	128 461	128 461
1	128 373	128 373
1	127 914	127 914
1	127 690	127 690
1	127 237	127 237
1	127 106	127 106
1	126 216	126 216
1	126 068	126 068
1	125 336	125 336
1	124 151	124 151
3	122 517	367 551
1	121 272	121 272
1	121 010	121 010
1	120 960	120 960
1	120 015	120 015
1	119 567	119 567
1	119 464	119 464
1	119 169	119 169
1	118 661	118 661
1	114 771	114 771
1	114 056	114 056
1	113 225	113 225
1	112 990	112 990
1	112 788	112 788
1	112 674	112 674
1	112 553	112 553
1	112 444	112 444
1	112 395	112 395
1	109 511	109 511
1	108 555	108 555
1	106 064	106 064
1	105 605	105 605
2	105 343	210 686
1	104 403	104 403
1	102 917	102 917
1	101 524	101 524
1	101 082	101 082
1	100 164	100 164
1	99 902	99 902

L³ n

1	99 000	99 000
1	91 642	91 642
1	87 250	87 250
1	84 235	84 235
2	79 449	158 898
6	77 876	467 256
1	77 811	77 811
10	77 024	770 240
2	76 696	153 392
1	74 795	74 795
6	73 681	442 086
1	73 353	73 353
2	73 222	146 444
2	72 108	144 216
1	71 714	71 714
1	64 542	64 542
1	62 734	62 734
1	60 833	60 833
1	59 522	59 522
1	59 259	59 259
6	58 407	350 442
5	58 210	291 050
3	56 047	168 141

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 90537064128	1	515 171	515 171
	1	498 125	498 125
	1	477 120	477 120
	1	450 262	450 262
	1	447 026	447 026
	1	441 515	441 515
	1	429 796	429 796
	1	429 572	429 572
	1	425 311	425 311
	1	420 576	420 576
	1	419 274	419 274
	1	412 013	412 013
	1	410 987	410 987
	1	409 619	409 619
	1	408 488	408 488
	1	408 396	408 396
	1	407 199	407 199
	1	400 123	400 123
	1	394 862	394 862
	1	391 534	391 534
	1	386 076	386 076
	1	368 648	368 648
	1	363 071	363 071
	1	362 374	362 374
	1	359 020	359 020
	1	344 842	344 842
	1	343 224	343 224

L³ n

1	334 924	334 924
1	328 137	328 137
1	327 664	327 664
1	327 506	327 506
1	325 770	325 770
1	325 139	325 139
1	324 810	324 810
1	320 246	320 246
1	318 536	318 536
1	316 773	316 773
1	315 945	315 945
1	311 473	311 473
1	310 565	310 565
1	309 303	309 303
1	309 092	309 092
1	307 987	307 987
1	307 448	307 448
1	306 356	306 356
1	306 041	306 041
1	303 897	303 897
1	303 542	303 542
1	301 779	301 779
1	298 925	298 925
3	294 992	884 976
1	291 993	291 993
1	291 362	291 362
1	291 244	291 244
1	288 968	288 968
1	287 890	287 890
1	287 640	287 640
1	286 930	286 930
1	285 706	285 706
1	276 341	276 341
1	274 618	274 618
1	272 619	272 619
1	272 054	272 054
1	271 567	271 567
1	271 291	271 291
1	271 001	271 001
1	270 738	270 738
1	270 620	270 620
1	263 675	263 675
1	261 374	261 374
1	255 376	255 376
1	254 271	254 271
2	253 640	507 280
1	251 377	251 377
1	247 800	247 800
1	244 446	244 446
1	243 380	243 380
1	241 171	241 171

L³ n

1	240 539	240 539
1	238 369	238 369
1	220 652	220 652
1	210 077	210 077
1	202 817	202 817
2	191 295	382 590
6	187 507	1 125 042
1	187 349	187 349
10	185 455	1 854 550
2	184 666	369 332
1	180 089	180 089
6	177 406	1 064 436
1	176 617	176 617
2	176 301	352 602
2	173 618	347 236
1	172 671	172 671
1	155 401	155 401
1	151 047	151 047
1	146 470	146 470
1	143 314	143 314
1	142 682	142 682
6	140 630	843 780
5	140 157	700 785
3	134 948	404 844

Kommentarer til l³ n

Borettslagets l³ n er sikret med pant i bygninger som har en bokfrjrt verdi p³ 1 758 391. Pantattesten er p³ kr. 40 000 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Lindern Kv III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Lindern Kv III

Styreleder	Wiggo Wollbråten (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Per Martin Tanggaard (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Kristian Lindahl Brauti (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Annette Arna Bjerke (sign.)	03.05.2024
Styremedlem	Elling Ånneland (sign.)	03.05.2024

VEDLEGG



AVTALE OM OPPDRAG SOM EKSTERN STYRELEDER

Mellom Borettslaget Lindern Kvartal III organisasjonsnummer 954 578 178 og Advokatfirmaet Hoel Wollbråten organisasjonsnummer 998 755 956, er det inngått slik avtale;

§1 Oppdragets varighet

Advokat Wiggo Wollbråten velges som ekstern styreleder for Lindern Kvartal III for en periode på **2 år** fra **mai 2024.** Advokatfirmaet Hoel Wollbråten engasjeres som leverandør av tjenester i denne sammenheng. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Det gjelder en gjensidig oppsigelsesfrist på 6 måneder, dog slik at oppsigelse fra Lindern Kvartal III side forutsetter at det velges ny styreleder på generalforsamlingsmøte. Det er ikke nødvendig med oppsigelse i forbindelse med utløp av perioden.

Ved omorganisering eller interne endringer i Advokatfirmaet Hoel Wollbråten kan det bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) på en generalforsamling. Dersom generalforsamlingen ikke velger ny styreleder fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten, løper det ingen oppsigelsestid.

§2 Oppdragets art

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /Wiggo Wollbråten skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamlingen for eiernes beste. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for oppfølgning av boligselskapets økonomi, organisering av styrearbeidet og kontroll av boligselskapets virksomhet (herunder HMS).

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinære og ekstraordinære generalforsamlingsmøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for utarbeidelse av boligselskapets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /Wiggo Wollbråten sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for at det ved behov blir utgitt infoskriv /nyhetsbrev til samtlige beboere dersom boligselskapet ikke har en fungerende hjemmeside.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten utarbeider forslag til årsmelding på vegne av styret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten sørger for registrering av eventuelle endringer av opplysningene om boligselskapet i foretaksregisteret.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v /Wiggo Wollbråten skal anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for rapportering til offentlig myndighet, og følge opp leverandører. Advokatfirmaet Hoel Wollbråten har et særskilt ansvar for å følge opp boligselskapets forretningsfører.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og andre beboere mv, og sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.

Wiggo Wollråten skal benytte sitt eget kontorlokale med utstyr, telefon, mobiltelefon mv.

Advokatfirmaet Hoel Wollbråten skal minimum årlig gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.

Styreleder har personalansvar for boligselskapets ansatte.

§3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær. Ved uforutsett fravær vil **advokat Henning Hoel** sørge for rådgivning og utføre oppgaver etter denne avtale.

§4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp intern avtalt arbeidsfordeling.

Boligselskapet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av boligselskapets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/ beboere sine muntlige henvendelser.

Boligselskapet skal ha et fungerende HMS-system.

Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§5 Honorar

Boligselskapet betaler et styrehonorar til styreleder stort **kr 295 000,- pr år**. Beløpet er mva-fritt, men boligselskapet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales fra boligselskapet hver måned med 1/12.

Honoraret inkluderer godtgjørelse for bruk av firmaets kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon mv.

§6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Advokatfirmaet Hoel Wollbråten/Wiggo Wollbråten har hatt som styreleder refunderes. Bilkjøring godtgjøres etter statens satser.

§7 Andre tjenester

Ved behov kan Advokatfirmaet Hoel Wollbråten yte bistand utover det som fremgår av avtalen.

Ved møter utover ordinære generalforsamlinger og ordinære styremøter (ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter og lignende) betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§5) på **kr 950,- pr time eks mva**. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid i møtet. For- og etterarbeide i forbindelse med disse møtene inngår i grunnhonoraret. Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses også inkludert i grunnhonoraret.

Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

Styreleder benytter sin juridiske kompetanse i styrearbeidet, men dersom boligselskapet ønsker utført rene advokatoppdrag eller juridisk utredningsarbeid, må dette bestilles særskilt. Et slikt oppdrag forutsetter styrevedtak hvor styreleder ikke deltar i behandlingen, og det vil i tilfelle gis særskilt oppdragsbekreftelse fra Advokatfirmaet Hoel Wollbråten.

Oslo, _____

_____	_____
Lindern Kvartal III, styremedlem 1	Advokatfirmaet Hoel Wollbråten v/ Wiggo Wollbråten

_____
Lindern Kvartal III, styremedlem 2

Denne avtale er utstedt i 2 eksemplarer, en til hver av partene.

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Lindern Kv III mandag 13.05.2024 kl. 18:30 - i Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4E.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Lindern Kv III

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 23 andelseiere og 7 representert med fullmakt, til sammen 30 stemmeberettigede.

Møteleders 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:
Hilde Lind Jørgensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Christian Sørhaug og Anette Karoline Melby valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning
Fremlagt i møtet.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr. 150 000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag om midlertidig sykkelparkering i samtlige tørkebur

Forslag fra styret:

Generalforsamlingen 2021 vedtok ett års prøveperiode hvor to av fire tørkeboder skulle brukes til sykkelparkering. Bakgrunnen for forslaget var plassmangel i eksisterende sykkelstativer og flere tyverier av dyre lastesykler. Sykkelen er i dag en av de viktigste transportmidlene i Oslo, og flere eier i dag kun sykkel som eneste fremkomstmiddel for seg og hele familien.

Det er i dag kun plass til 6 lastesykler i disse to bodene. Det er i dag flere som ønsker plass til syklene sine, og venter dermed på plass. I dag er det en månedsleie på kr 50,- for liten sykkel og kr 80,- for stor sykkel.

Det er Utemiljøgruppa (UMG) som har administrert ordningen. UMGs to runder med tilbakemeldinger fra leietakerne viser at leietakerne synes ordningen funger godt og at opplevd trygghet for syklene har økt.

Prøveordningen har vært en suksess, og på grunn av en økning i tyveri og forsøk på dette ser styret det som nødvendig å tilby flere trygge parkeringsplasser fremover.

Det har nå blitt etabler en sykkelgruppe som skal se på ulike muligheter for en permanent og trygg sykkelparkering i borettslaget. Dette betyr at de skal utforske flere innretninger til sykkelparkering, og legge dette frem for styret og generalforsamlingen som kan vedta en løsning.

Betydningen sykkelen har for beboere i kvartalet og hyppigheten av tyverier er en realitet, og mangelen på en trygg sykkelparkering er noe styret må adressere og løse.

Ettersom dagens prøveordning med parkering i de to tørkeburene har gitt merverdi for borettslaget ved å avlaste overfylte sykkelstativ og økt sikkerheten for enkeltbeboeres verdier, ser styret det som mest hensiktsmessig å også ta i bruk de to gjenstående tørkeburene – frem til en permanent løsning er på plass.

Styret minner om tørkemulighetene i fellesvaskeriene som alle beboere skal ha tilgang på.

Vedtak:

3 av 4 tørke-bur vil i en midlertidig periode frem til en permanent løsning er på plass benyttes som sykkelparkering.

Vedtatt med 15 stemmer.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Wiggo Wollbråten (stiller til gjenvalg)

Se vedlegg.

Vedtak:

Wiggo Wollbråten ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Kristian Lindahl Brauti og Per Martin Tanggaard

Styremedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Annette Arna Bjerke og Elling Ånneland

Vedtak:

Kristian Lindahl Brauti og Mats Bugge Borch ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Ingrid Sletten og Mathias Stang

Vedtak:

Joachim Trana og Mathias Stang ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling fremlegges på generalforsamlingen.

Vedtak:

Christian Sørhaug og Anette Karoline Melby ble valgt til valgkomite

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 20:13

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Wiggo Wollbråten for 2 år
- Styremedlem: Kristian Lindahl Brauti for 2 år
- Styremedlem: Mats Bugge Borch for 2 år
- Styremedlem: Elling Ånneland 1 år igjen
- Styremedlem: Annette Arna Bjerke 1 år igjen
- Varamedlem: Joachim Trana for 1 år
- Varamedlem: Mathias Stang for 1 år

Protokoll for Borettslaget Lindern Kv III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	15.05.2024
Sekretær	Hilde Lind Jørgensen (sign.)	15.05.2024
Protokollvitne	Christian Sørhaug (sign.)	15.05.2024
Protokollvitne	Anette Karoline Melby (sign.)	21.05.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Armauer Hansens gate 2B
Postnummer	0455
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	2
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80541821
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	12e96e5d-6792-4455-ad9d-d175e639016f
Dato	03.06.2024



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 9 815 kWh pr. år

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

9 815 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- 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	1921
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Armauer Hansens gate 2B
Postnummer: 0455
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0103
Dato: 03.06.2024 13:38:57
Energimerkenummer: 12e96e5d-6792-4455-ad9d-d175e639016f

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 220
Bruksnummer: 2
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80541821

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

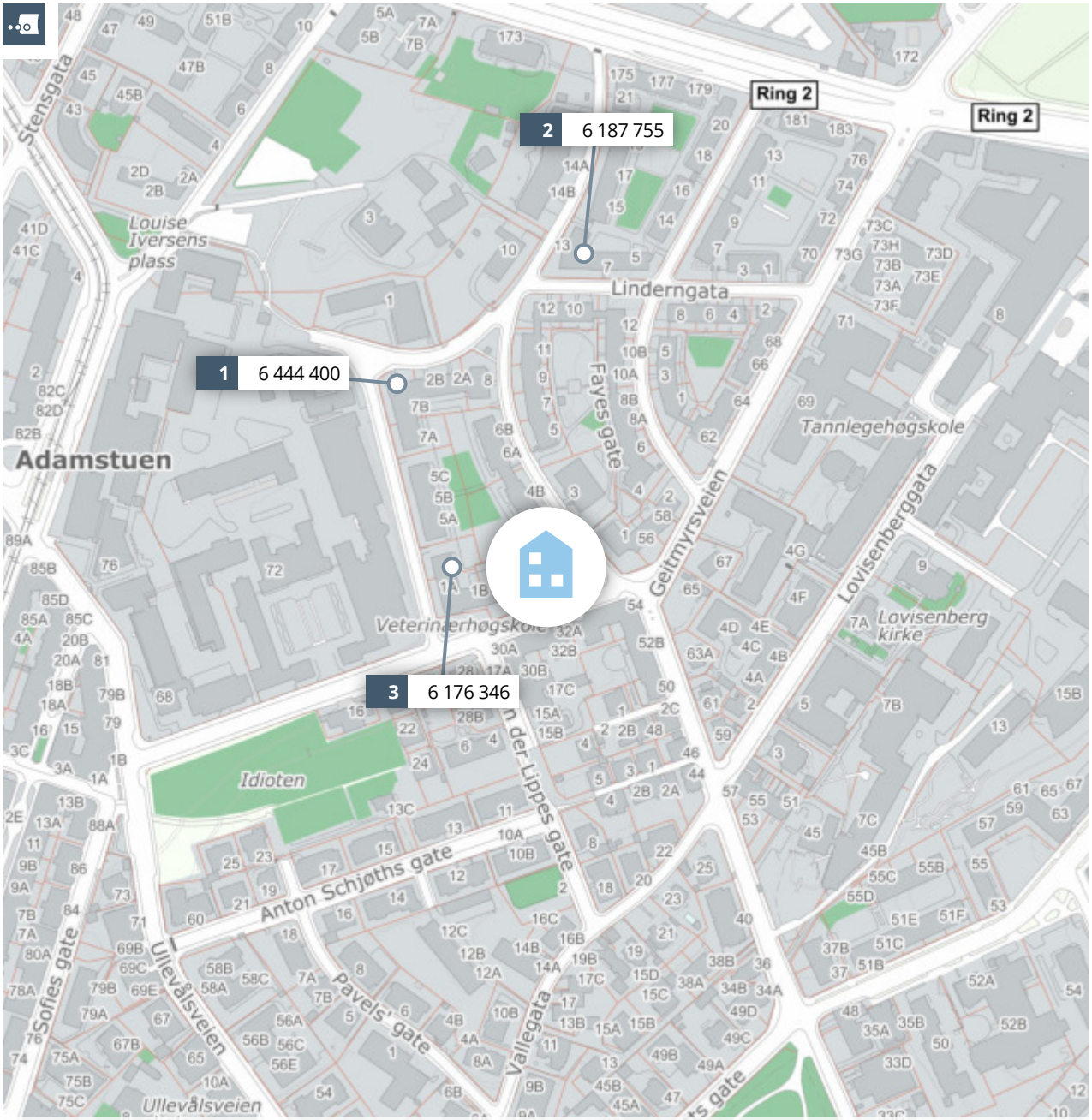
Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

ARMAUER HANSENS GATE 2 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 04.06.2024

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: Marte Førde .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Armauer Hansens gate 2 B, 0455 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1921

GNR 220 BNR 2 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LINDERN RODE 1

Verdivurdert til

6 200 000

253 334	6 453 334	115 238
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	56 m²
BRA	62 m²
Byggeår	1921

Fellesutgifter	3 675
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
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 Ole Jacob Brochs gate 9 62 m² 1920 1. etg 1 sov	19.06.2023	5 690 000	**6 150 000**	294 400	6 444 400	**103 942**
2 Linderngata 9 60 m² 1921 1. etg 2 sov	28.03.2023	6 250 000	**6 100 000**	87 755	6 187 755	**103 129**
3 Ole Jacob Brochs gate 3 59 m² 1920 3. etg 2 sov	08.07.2022	5 950 000	**5 800 000**	376 346	6 176 346	**104 684**

En rålekker 3-roms leilighet med høy standard og attraktiv beliggenhet!

Leiligheten ligger i en skjermet 1. etg i idylliske Lindern Hageby, med bare noen trappetrinn ned til bakgårdens grønne og solrike hage.

Boligen er betydelig oppusset og har elementer som doble fløydører, originale tregulv, heltre dører, samt tidsriktig og delikat baderom og kjøkken.

Innholdsrik planløsning med to romslige soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning, praktisk garderobeløsning i entreen og arealeffektivt bad.

Høydepunkter:
•Flott og gjennomført hjem
•Estetiske farge- og materialvalg
•Klassiske detaljer - doble fløydører, originale tregulv, heltre dører og solide lister
•Moderne bad fra 2017
•Lekkert kvalitetskjøkken fra Sigdal
•Peis
•God lagringsplass
•Frodig bakgård
•Ingen dok. avgift
•Veldrevet borettslag

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

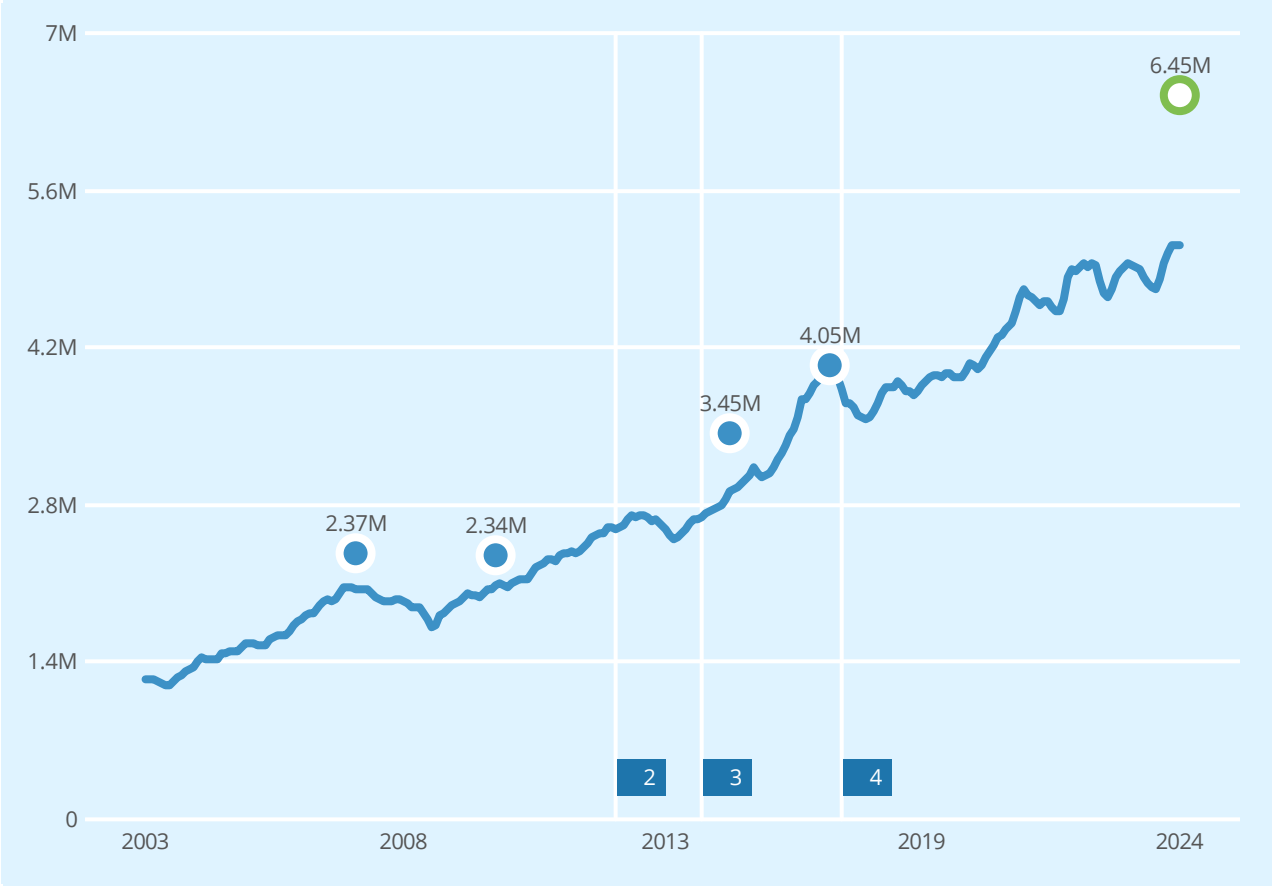
informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.01.2017	28.03.2017	08.06.2017	3 900 000	3 950 000	98 308	4 048 308	5
17.03.2015	17.03.2015	17.03.2015	-	3 339 500	-	3 339 500	6
02.02.2015	02.02.2015		-	3 339 000	106 561	3 445 561	
29.10.2012	29.10.2012	29.10.2012	-	2 400 000	-	2 400 000	6
16.04.2010	28.04.2010	22.07.2010	2 390 000	2 325 000	17 425	2 342 425	
04.05.2007	14.05.2007	20.08.2007	2 190 000	2 350 000	20 708	2 370 708	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

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

Leiligheter til salgs i LINDERN RODE 1 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

8.8M
8.5M
8 174 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
23
dager

Leiligheter solgt i LINDERN RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

10.3M
9.8M
9 504 000 Salgspris i snitt
9 020 000 Prisantydning i snitt
8.3M
7.8M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 5.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

120 814 LINDERN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

115 238 Armauer Hansens gate 2 B
Totalpris 6 453 334

111 363 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET LINDERN KV. III

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.
Vedtatt på generalforsamling 19. juni 2006.
Sist endret på generalforsamling 23. mai 2019

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Lindern kv. III. 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 andelseierenes felles benyttelse.

1.1 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

1.1 Andeler

Borettslaget består av 141 andeler, pålydne 100 kr pr rom. Kjøkken regnes som rom. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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.

1.1 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.

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.

1.1 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett. Ved overdragelse av midtleiligheter har naboleilighetene prioritert forkjøpsrett. Den prioriterte forkjøpsretten gjelder bare i de tilfeller hvor hele eller deler av midtleiligheten skal sammenføyes med naboleiligheten(e).
Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter den opprinnelige husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierene. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlig grunner tilsier det.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles ved oppslag på borettslagets oppslagstavle om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftelig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forrretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir 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. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andeleier.

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 husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.
  –

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.

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.

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 ytterdører 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.

Andelseier skal vedlikeholde eksisterende radonsikringstiltak og bekoste nye radontiltak dersom radonmålinger viser at det er behov for det. Dette gjelder uavhengig om det er borettslaget eller andelseier som har utført eksisterende radontiltak. Andelseier skal selv sørge for og bekoste regelmessige målinger av radon i egen kjeller.

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.

Borettslagets styre engasjerer en bygningskyndig person som skal kontrollere våtrom, røropplegg og kraner i samtlige leiligheter og fellesarealer. Andelseiernes plikter å gi den sakkyndige og et medlem av styret adgang til leiligheten, slik at kontrollen kan gjennomføres. Som følge av kontrollen, kan styret utstede pålegg om retting av mangler til den enkelte andelseier. Andelseieren plikter å besørge mangelen rettet innen 90 dager etter pålegget. Manglende retting kan da anses som vesentlig mislighold.

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 vedtektene 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 søknad om tillatelse til tiltak kan sendes.

4.5 Overdragelse av kjeller- og loftsarealer.
Overdragelse av kjeller- og loftsarealer for sammenføyning til en andelseiers leilighet kan kun

foretas til den vertikalt tilstøtende andelsleilighet, såfremt dette lar seg gjøre iht. borettlagets retningslinjer for utbygging av disse arealene. Ved en slik utbygging skal borettslagets retningslinjer følges slik at en enhetlig utbyggingsløsning oppnås. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter for denne type utbygginger etterfølges.

Forutsetning for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at bodeiere i de direkte berørte arealer skriftlig aksepterer den av utbygger foreslåtte bodløsning. Bodløsningen skal for øvrig være basert på utarbeidede retningslinjer.

4.6 Bestemmelsene regulerer utbygget lofts- og kjellerareal.
I den utstrekkning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en lofts-/kjellerutbygning eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedet. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens.

Den del av lofts- og kjellerutbyggingen som berører fellesarealer, som i henhold til husleiekontrakten vedlikeholdes av borettslaget, overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av utbyggingen overtar borettslaget den alminnelige vedlikeholdsplikt.

4.7 Bestemmelsen gjelder ved utbygging av lofts- og kjellerareal.
Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som borettslaget har fastsatt for varsling og utførelse av arbeider.

4.8 Bestemmelsen regulerer utbygget kjellerareal.
Gårdens bunnledninger går gjennom kjellerareal. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli nødvendig å bytte eller forandre disse, vil borettslaget betale tilbakeføring til underlag for overflate NS 3420 toleranseklasse 2. Dog dekkes ikke tekniske tilleggsinstallasjoner som varmekabler, våtromsmembran, sluk og rørinstallasjoner. Øvrige kostnader utover dette må utbygger, eller hans rettsetterfølger som andelseier, selv betale.

4.9 Bestemmelsene regulerer utbygget kjellerareal.
Det kan på et senere tidspunkt bli stilt krav (til borettslaget) fra brannvesenet/ bygningsmyndighetene at sikringsskap ikke skal ligge i rømningsvei. Området ved sikringsskap som på et senere tidspunkt kan kreves innebygget i egen branncelle kan derfor ikke påregnes brukt til passasje eller som en del av felles sportsbod. Ansvaret for å ivareta denne problemstillingen ved prosjekteringen pålegges utbygger. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg at borettslaget som følge av at utbygger ikke har tatt hensyn til denne problemstillingen, må flytte sikringsskapet, eller foreta andre ekstraordinært kostnadskrevende tiltak for å tilfredsstille myndighetene, vil kostnadene ved dette bli pålagt utbygger, eller hans rettsetterfølger, som andelseier.

4.10 Bestemmelsen regulerer ansvarsforhold når andelseier bygger/bygger om bad/våtrom.
Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det alltid bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til «våtromsnormen». Skader

som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, eller hans rettsetterfølger, som andelseier.

4.11 Branntetting av gjennomføringer.
Ved hulltaking i brannskiller skal det tettes forskriftsmessig.

Nyinstallasjon av ildsted skal utføres av autoriserte fagfolk og ildstedet skal tilfredsstille gjeldende forskrifter. For nyetablering av ildsted gjelder i tillegg følgende:

- Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp
- Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp
- Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted

4.12 Nyinstallasjon av ildsted
Nyinstallasjon av ildsted skal utføres av autoriserte fagfolk og ildstedet skal tilfredsstille gjeldende forskrifter. For nyetablering av ildsted gjelder i tillegg følgende:

i. Nytt ildsted må tilkobles fungerende pipeløp
ii. Andelseier har ansvaret for å kontakte styret, i forkant av nyetablering av ildsted, for å sikre at ildstedet tilkobles fungerende pipeløp

iii. Andelseier skal, etter utført nyetablering av ildsted, oversende styret attest fra utførende håndverker, som dokumenterer fagmessig installasjon av ildsted

4.13 Adgang til å montere gasskomfyr på kjøkken i boligen
Andelseier har etter skriftlig søknad til styret adgang til å montere gasskomfyr i boligen. Følgende regler gjelder for dette:

- Max 20kg gass i hver boenhet
- Gasskomfyren monteres og installeres av autorisert montør
- Service og vedlikehold utføres av bruker i henhold til produktbeskrivelsen
- Gassalarm med sirene skal monteres
- Slange innendørs kan maksimalt være 1,5 m lang. Skiftes ut minst hvert tredje år.
- Oppbevaring av gass under bakkenivå er ikke tillatt»

4.14 Vedlikehold og service av radonsug
For boenheter som har fått installert mekansisk avtrekk mot byggegrunn (radonsug) skal andelseier vedlikeholde installasjonen tilknyttet egen enhet, og sørge for regelmessig service og ettersyn.

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 ut fra den fastlagte fordelingsnøkkelen, 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.

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.

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 til stede 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 til stede 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 anses 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 generalforsamlingen 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 avstemming 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

generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkallingen er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseiere 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 generalforsamlingen som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamlingen 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 revisjonsberetningen 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 år
- 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 å 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 til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire andre medlemmer og tre varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Funksjonstiden er to år for leder og de øvrige styremedlemmene og ett år for varamedlemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styret 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 ut over vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

1.1 Habilitet

Styremedlemmer 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 andelseier 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 erstaningsansvaret 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 statsautotiserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert

regnskapsår.

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

Husordensregler for borettslaget Lindern kvartal III

Vedtatt på generalforsamlingen 19.05.2008

1. Bruk av leiligheten

1.1 Generelt

1.1.1 Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at noen påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Støy

1.2.1 Volum på radio, TV eller musikkanlegg og lignende skal ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl 08:00 og etter 22:30.

1.2.2 Dersom fester/sammenkomster antas å vare utover kl 22:30 og det antas at de blir mer enn normalt høylytte, skal naboene varsles skriftlig en uke i forveien.

1.2.3 Støyende bygge- eller reparasjonsarbeider skal ikke foregå før kl 08:00 eller etter 20:00 på hverdager. Slikt byggearbeid skal ikke foregå på søndager og helligdager, 1. og 17. Mai.

1.2.4 Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene eller leilighetene.

1.3 Lufting og tørking av tøy

1.3.1 Det er forbudt å lufte gjennom døren til trappeoppgangen.

1.3.2 Risting/lufting av tøy gjennom vinduer og fra balkong er ikke tillatt, men skal skje på anvist plass.

1.3.3 Tøy må ikke henge ute på søndager og helligdager, 1. og 17. mai.

1.4 Brannsikring

1.4.1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for installasjon av røykvarslere og brannslukningsmateriell, samt nødvendig vedlikehold av disse.

1.4.2. På balkong og utenfor 1. etg. er det kun tillatt å grille med gass/elektrisk grill. Kullgrill benyttes med vett og hensyn på øvrig uteområde.

1.4.3 Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

1.4.4 Andelseier plikter å påse at bruk av pipe og ildsted er i samsvar med gjeldende regler og forskifter.

1.5 Husdyr

1.5.1 Husdyr kan først anskaffes når og hvis søknad om dette er godkjent av styret og borettslagets standardkontrakt for husdyrhold er underskrevet.

1.5.2 Styret kan uten ansvar for økonomisk tap kreve dyreholdet avviklet hvis ikke underskrevet kontrakt opprettholdes.

1.6 Overlatelse av bruken.

1.6.1 Søknad om overlatelse av bruken må på forhånd sendes styret, slik at styret til enhver tid vet hvem som bor i den enkelte leilighet.

1.6.2 Både andelseier og annen bruker har ansvar for alle skader og ulemper som påføres av bruker. Dette gjelder også for overlatelse av bruken av deler av leiligheten.

1.7 Innvendig vedlikehold

1.7.1 Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør.

1.7.2 Til wc må bare brukes klosettpapir, uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

1.7.3 Andelseier er ansvarlig for skade på rør- og sanitæranlegg som skyldes uvettig bruk, dårlig oppvarming (frostskader) eller lignende.

1.7.4 Bygningens ventilasjon må ikke forstyrres ved at utsugningsventiler tettes igjen, ved at kjøkkenventilator kobles direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte.

1.8 Utvendig vedlikehold

1.8.1 Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjente farger.

1.8.2 Balkonggulv må holdes fritt for unødvendig smuss for å unngå tilstopping.

1.8.3 Bruk av salt til tining av is på balkong er ikke tillatt.

1.8.4 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett.

2. Bruk av fellesareal

2.1 Bruk av felles inneareal

2.1.1 Sykler, kjelker, ski og lignende skal ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel trappeoppganger eller korridorer, men i felles sykkelbod i kjeller der dette finnes.

2.1.2 Kjellergang eller fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål må ikke benyttes til lagring.

2.1.3 Oppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes til lek.

2.1.4 Ved tilsmussing av fellesarealer utover normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

2.1.5 Trapper rengjøres ukentlig av beboere.

2.1.6 Barnevogner kan kun oppbevares i trappeoppgangen såfremt de ikke er til hinder for rømningsvei.

2.2 Bruk av felles uteareal

2.2.1 Vegetasjon og beplantning må vernes (ikke spasere i bed, over plen tidlig om våren, eller passere gjennom hekk).

2.2.2 Parkering i gården er kun tillatt for de som benytter seg av leid plass.

2.2.3 Kjøring med motorkjøretøy skal begrenses til det høyst nødvendige.

2.2.4 Sykler skal plasseres i stativ.

2.2.5 Det er ikke tillatt å spille ball mot fasadene.

2.2.6 Støyende lek skal opphøre etter kl 22:00.

2.2.7 Motorsykler og mopeder skal parkere på plass anvist av styret.

2.3 Søppel

2.3.1 Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainere, må beboere selv sørge for å få borttransportert.

2.4 Vaskeriet

2.4.1 Maskinene skal tømmes for tøy med en gang tøybehandlingen er ferdig.

2.4.2 Brukere plikter å gi beskjed til styret/portner dersom maskinene ikke fungerer tilfredsstillende.

2.4.3 Det er ikke tillatt å bruke vaskeriet på søn- og helligdager. Øvrige dager gjelder åpningstider som angitt i vaskeriene.

2.4.4 Gulv, såpekopper og maskin skal rengjøres etter bruk. Søppelbøtter tømmes når det er nødvendig.

2.4.5 Dør til vaskeriet skal låses etter bruk.

2.5 Låsing/felles sikkerhet

2.5.1 Dører mellom kjeller og oppgang skal være låst av sikkerhetshensyn.

2.5.2 Vinduer i trappeoppganger skal være lukket vinterstid og når det regner.

2.5.3 Dører til sikringstavler skal være låst.

2.5.4 Dersom dører ikke går i lås/ikke fungerer, skal styret gis beskjed.

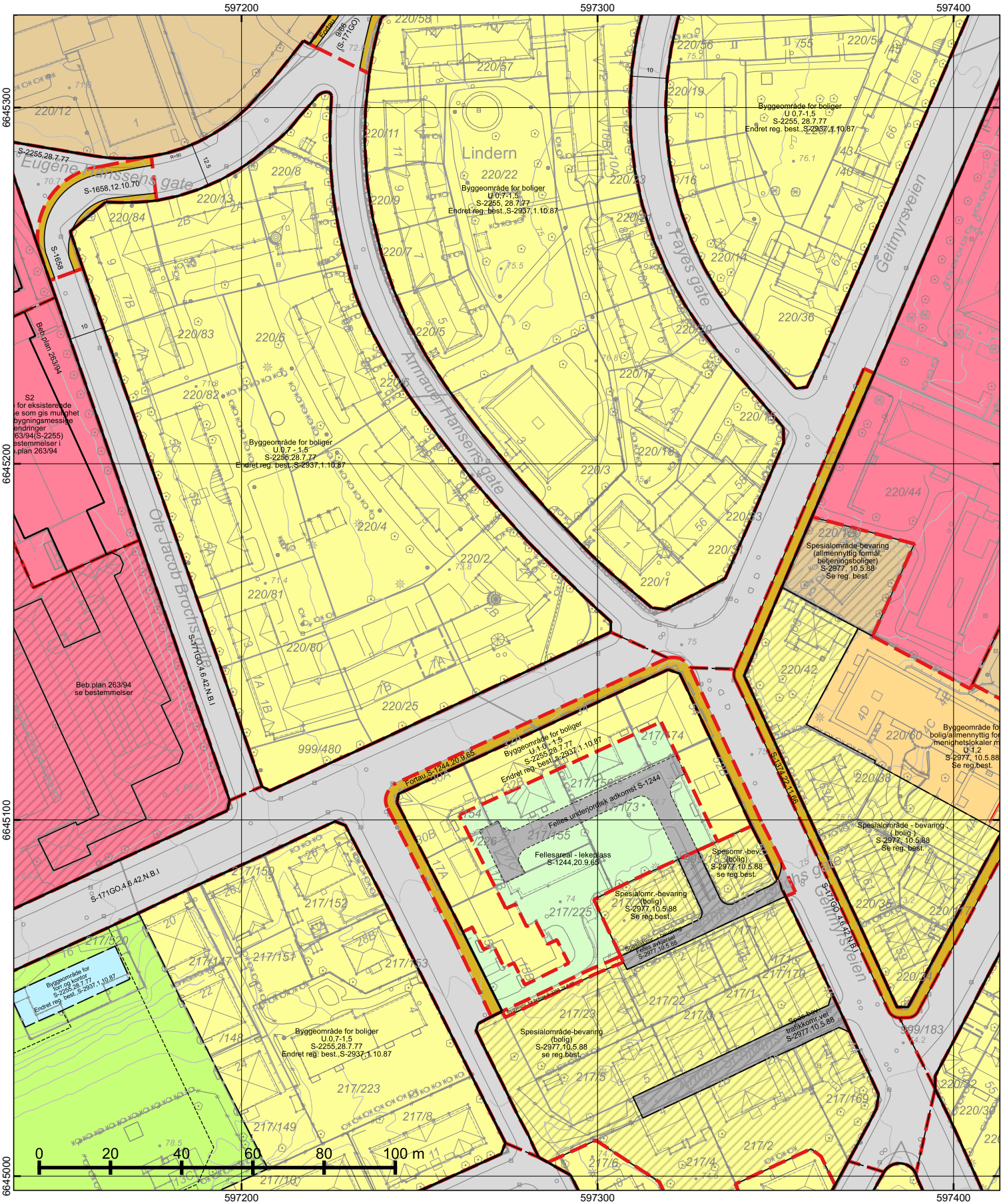
3. Ansvarsforhold

3.1 Skader

3.1.1 Andelseier er ansvarlig for evt. skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller personer han har gitt adgang til eiendommen.

3.2 Påtale ved overtredelser

3.2.1 Portner har plikt til straks å påtale overtredelse av bestemmelsene.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2024
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.

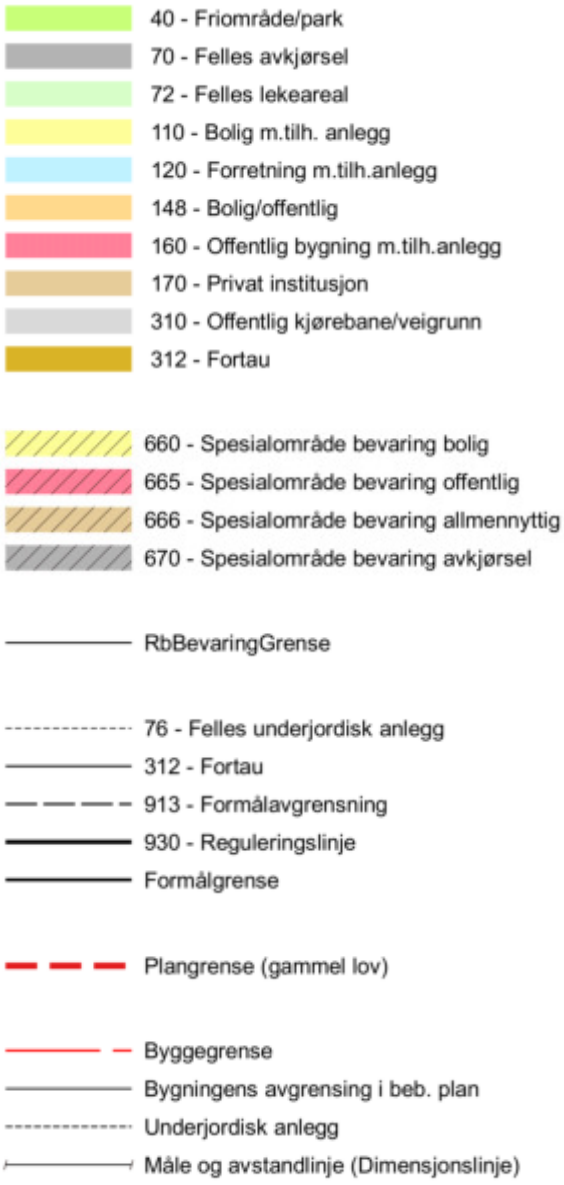
PlottID/Best.nr: 231482/ 86492016
Adresse: ARMAUER HANSENS GATE 2B
Gnr/Bnr: 220/2

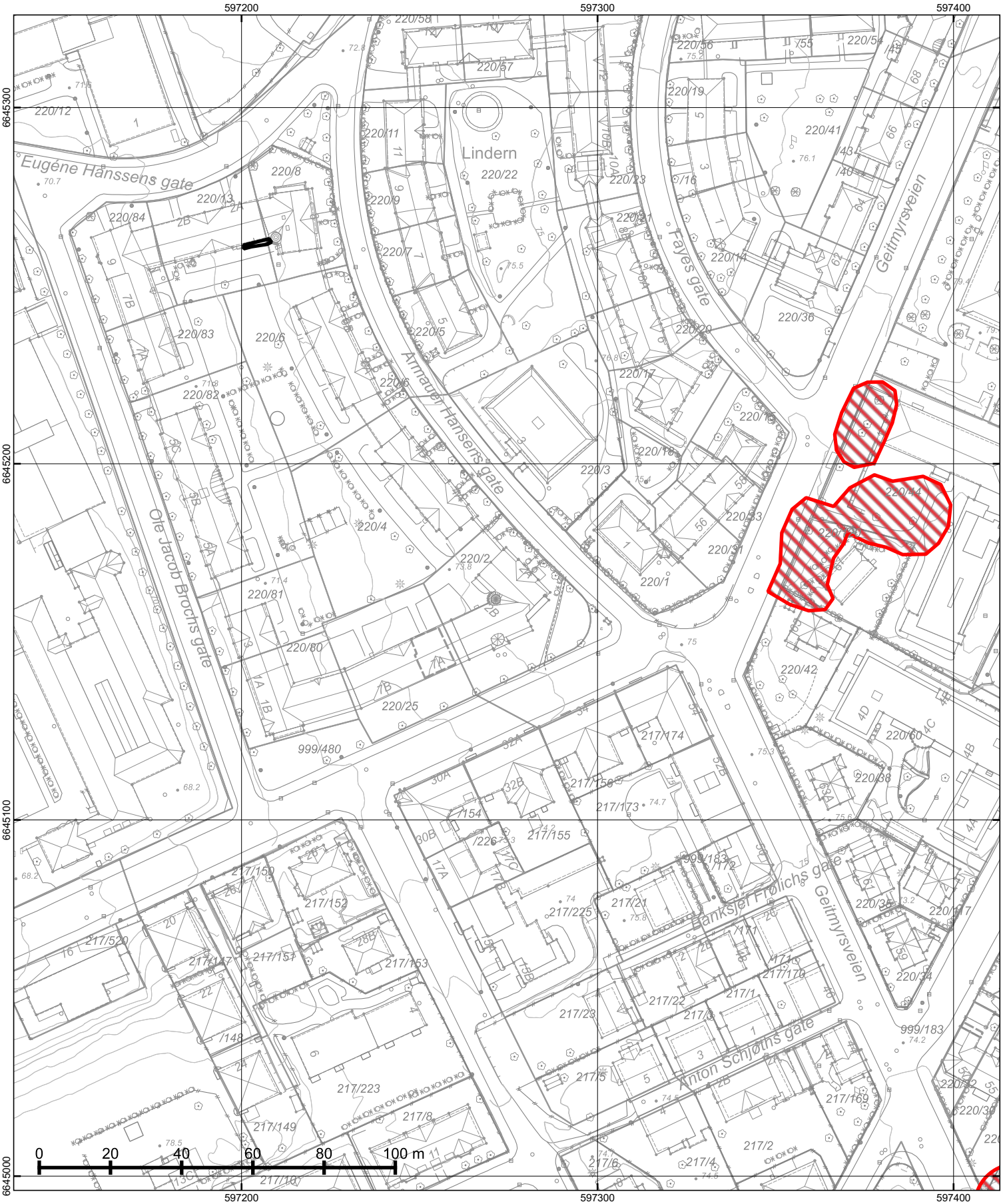
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3006078
Kommentar:

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

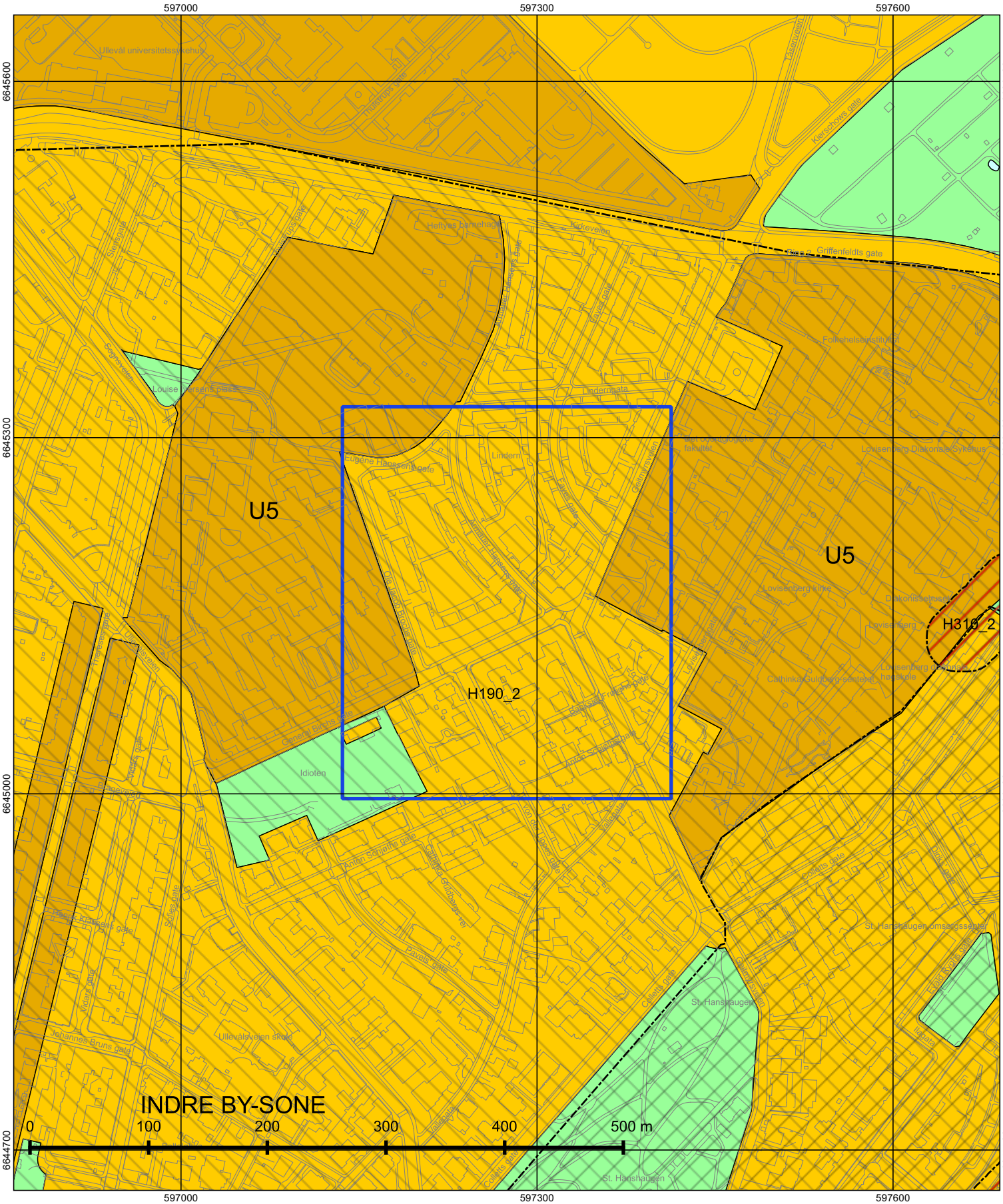
Dato: 28.05.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 231482/ 86492016
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3006078
Adresse: ARMAUER HANSENS GATE 2B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 220/2

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: 28.05.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 231482/86492016
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Agathe N¿sselqvist

Dato: 29.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492016
15861/ WM120_3000041_3006078

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.220 BNR. 2

Vi viser til bestilling av 20240527 for ARMAUER HANSENS GATE 2B.

GNR. 220 BNR. 2

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.03.1921.

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

1371 m²

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

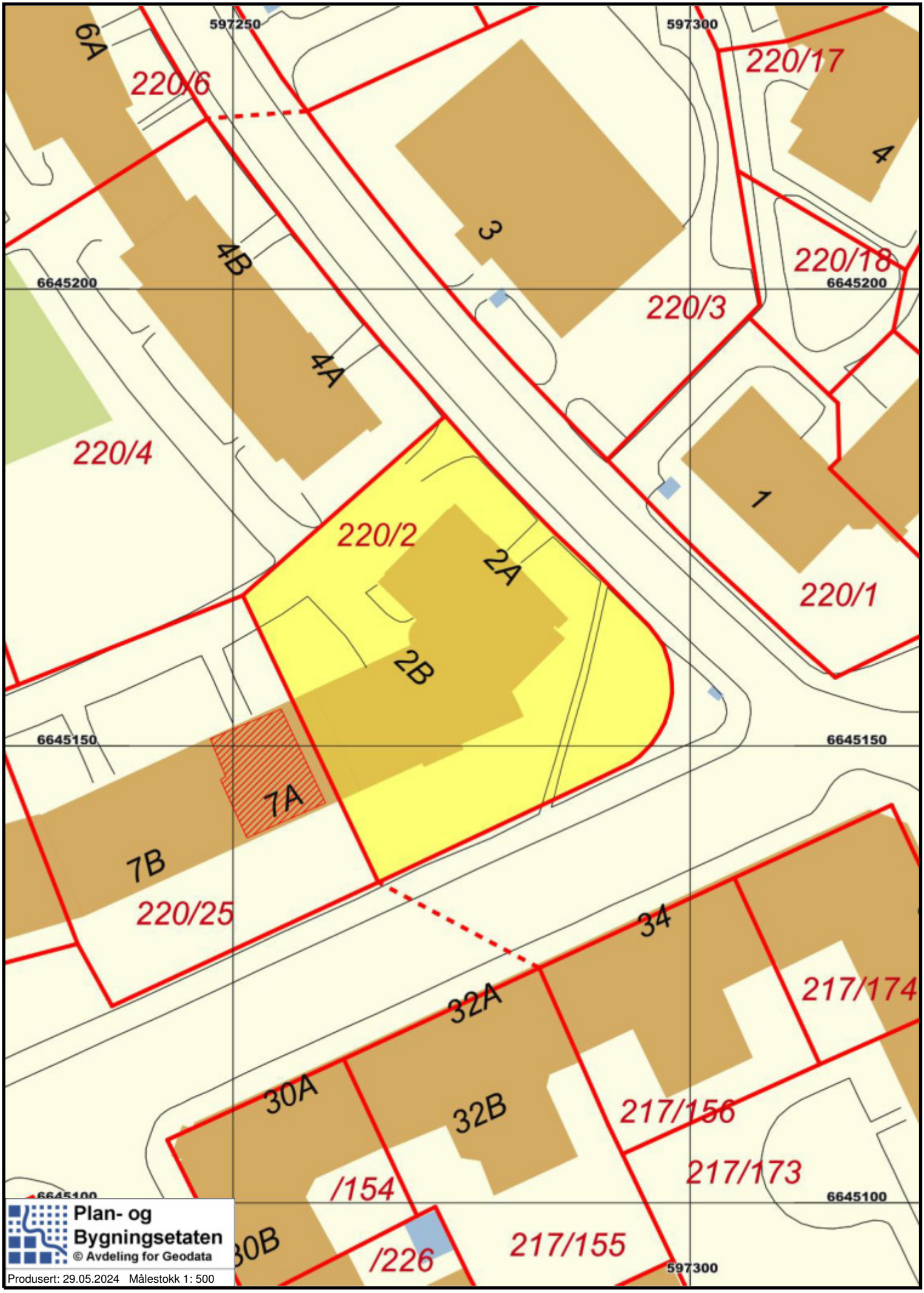
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


597250
597300
6645200
6645150
6645100
6A
220/6
4B
4A
220/4
3
220/3
220/17
4
220/18
1
220/1
220/2
2A
2B
7A
7B
220/25
34
32A
32B
30A
30B
/154
/226
217/174
217/156
217/173
217/155
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.05.2024 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

7

200006212

O.M.Sandvik & Co. A/S
Postboks 5836 Majorstua
0308 OSLO

Dato: 0 1 AUG. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200006212-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode:

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 2	Eiendom:	220/2/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Lindern - Kvartal III v/Stian Krosby	Adresse:	Armauer Hansens gate 2, oppg. 2, 0455 OSLO
Søker:	O.M.Sandvik & Co. A/S	Adresse:	Postboks 5836 Majorstua, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Det vises til Deres søknad om tillatelse datert 02.06.2000.
Søknaden gjelder innredning av del av kjeller til beboelse som tilleggsareal til leilighet i 1. etasje.
I medhold av plan- og bygningsloven gis tillatelse for omsøkte tiltak ihht. vedlagt:
- tegning med vårt stempel nr. 1 og 2
- søknader om ansvarsrett for alle tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder
- kontrollplan for prosjektering
- kontrollplan for utførelse

Arbeidene tillates igangsatt etter dette vedtak og etter at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks 22 66 25 65

Bankgiro. 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr. 971 040 823

7

200006212

Søknaden:

Søknaden gjelder innredning av del av kjeller til beboelse som skal tillegges eksisterende leilighet i 1. Etasje. Det vil bli etablert intern trapp mellom 1. etasje og kjeller. Kjelleren vil inneholde 2 soverom og bod etter ombyggingen.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan fra 28.07.1977 (S-2255) med endringer av 01.10.1987 (S-2937).

Tekniske krav:

Det vises til innleverte og godkjente ansvarsoppgaver og kontrollplaner for prosjektering og utførelse. Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 4 og brannklasse 2.

Ansvar:

Samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder er belagt med ansvarsrett.

Kontroll:

Kontroll skal utføres i henhold til godkjente kontrollplaner.

Protester/bemerkninger:

Tiltaket er ikke nabovarslet da det etter Plan- og bygningsetatens vurdering ikke berører naboer eller gjenboeres interesser.

Avfallsplan:

Det vises til godkjent avfallsplan.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Gebyr:

Faktura på 75% avslagsgebyr er tilsendt, se vedlagte informasjon.

Klageadgang:

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker, se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A.Sandberg
Saksbehandler

200006212 7

Kopi til:
Tiltakshaver

Vedlegg:
Godkjent søknadsdokumentasjon
Orientering om klageadgang
Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse (NBR nr. 5167 m/veiledninger)

7

200006212

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Brl. Lindern-Kvartal III
v/Stian Krosby
Armauer Hansens gate 2, oppg.2
0455 OSLO

Dato: 18 APR 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200006212-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode:

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 2	Eiendom:	220/2/0/0
Tiltakshaver:	Brl. Lindern - Kvartal III v/Stian Krosby	Adresse:	Armauer Hansens gate 2, oppg. 2, 0455 OSLO
Søker:	O.M.Sandvik & Co. A/S	Adresse:	Postboks 5836 Majorstua, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring, del av kjeller innredes til beboelse som tilleggsareal for lleil. I 1.etg.

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten er ikke noen kommunal attest om tiltakets tekniske kvalitet, men angir avslutning av den offentlige befatning med saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild Johannessen
Avd. ing. I

Leif O. Solheim
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Ullring & Zernichow AS ark mnal
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 09 SEP 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200408761-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 2B	Eiendom:	220/2
Tiltakshaver:	Arne og Janette Linnerud	Adresse:	Armauer Hansens gate 2 B, 0455 OSLO
Søker:	Ullring & Zernichow AS ark mnal	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - ARMAUER HANSENS GATE 2B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b

Søknaden omfatter innredning av deler av kjeller som tilleggsarealer til eksisterende leilighet i 1.etg. og knyttes sammen via en ny interntrapp.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og § 95 b godkjennes søknaden om enkle tiltak mottatt Plan- og bygningsetaten 19.08 2004.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av deler av kjeller som tilleggsarealer til eksisterende leilighet i 1.etg..
Kjellerarealet innredes til soverom, hall, wc og bod og knyttes sammen via en ny interntrapp.
Det er redegjort for at bodkravet for øvrige beboere er ivaretatt.
Styret i Lindern kvartal III har samtykket i tiltaket ved påtegning på kvittering for nabovarsel.

Godkjenninger

Følgende tegninger er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato
Plan 1.etg. + kjeller, snitt	02	12.08.2004

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Foretak	Beskrivelse av fagområde
Ullring & Zernichow A/S mnal	SØK tiltakskl.2, bygninger og installasjoner PRO/KPR tiltakskl. 2, ansvarlig prosjekterende for arkitektur**), brann, lyd og bygningsfysisk og kontroll av dette *) sentral godkjenning **) konstruksjonsteknisk antas ansvarsbelagt her
MS Boligdrift	PRO/KPR tiltakskl.2, ansvarlig prosjekterende for sanitærarbeid og kontroll av dette UTF/KUT tiltakskl.3, ansvarlig utførende av sanitærarbeid og kontroll av dette *) sentral og lokal godkjenning
Kurås Eiendom A/S	UTF/KUT tiltakskl.2, ansvarlig utførende av bygningsmessige arbeider og kontroll av dette med unntak av sanitæranlegg

Spesielle forhold:
Eiendommen inngår i Lindern kvartal III der det forligger en utbyggingsplan for kjeller og loft.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av S-2255,28.07.1977, med endret reguleringsbestemmelser ,S-2937,01.10.1987 og er regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:
Tiltaket omfatter utskifting av kjellervinduer og det er redegjort for at utformingen blir lik som eksisterende. Utbyggingsplanen angir hvilke vinduer som skal velges og det forutsettes at utformingen er i tråd med dette.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Med henvisning til det som er anført under de respektive avsnittene finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltak er gjennomførbart innenfor plan- og bygningsloven, med tilhørende forskrifter og vedtekter og kan godkjennes.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Line Gunhild Brattøy
For avdelingsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang
Orientering om

Kopi til:
Arne og Janette Linnerud, Armauer Hansens gate 2 B, 0455, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ullring & Zernichow AS ark mnal
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 11 FEB. 2008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200408761-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 2B	Eiendom:	220/2
Tiltakshaver:	Arne og Janette Linnerud	Adresse:	Armauer Hansens gate 2 B, 0455 OSLO
Søker:	Ullring & Zernichow AS ark mnal	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ARMAUER HANSENS GATE 2B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

for Eli Frøystadvåg Aubert
avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til: Arne og Janette Linnerud, Armauer Hansens gate 2 B, 0455 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ullring & Zernichow ark MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

KOPI

Dato: 17 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413908-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ellen Gulbrandsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 2B	Eiendom:	220/2/0/0
Tiltakshaver:	Magne Flatlandsmo / Kristin Sunde	Adresse:	Armauer Hansens gate 2B, 0455 OSLO
Søker:	Ullring & Zernichow ark MNAL	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - ARMAUER HANSENS GATE 2B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter innredning av loft til to soverom for underliggende leilighet. Bruksarealet øker med ca. 35 m2. Gården er den del av Lindern Kvartal III. Det innsettes tre takvinduer, to mot gårdsrom og et mot gaten. Tiltaket er iht. retningslinjer for fasadeendringer for borettslaget Lindern III.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra c og 95 b godkjennes søknaden om enkle tiltak mottatt Plan- og bygningsetaten mottatt 27.12.2004.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter innredning av loft til to soverom for underliggende leilighet. Bruksarealet øker med ca. 35 m2. Gården er den del av Lindern Kvartal III. Det innsettes tre takvinduer, to mot gårdsrom og et mot gaten. Tiltaket er iht. retningslinjer for fasadeendringer for borettslaget Lindern III.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Plan 3.etasje og loft	F.6/02	06.09.2004
Fasader	E-2	10.06.2001

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
879677882 Ullring & Zernichow A/S ark mnal	SØK/PRO/KPR bygning,iarkitektur, brann, lud bygningfysisk. tiltaksklasse 2
985435677 Nordic GNB AS	UTF/KUT tømrer,inkl.utsparing for trapp.tiltaksklasse 2

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, U 0,7- 1,5, S-2255, 28.07.77. Endret reg. best. S-2937, 01.10.87.
I tillegg er det i samarbeid med byantikvaren utarbeidet retningslinjer for fasadeendringer for Borettslaget Lindern III.

Estetiske krav:
Fasadeendringene er i hht retningslinjene for borettslaget og estetiske krav anses derfor ivaretatt gjennom kvaliteter i tiltakets egen utforming og plassering.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er i tråd med plan og bygningslove samt gjeldende regulering og retningslinjer.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent 13.01.2005.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Line Gunhild Brattøy
For avdelingsleder

Ellen Gulbrandsen
saksbehandler

Kopi til:
Magne Flatlandsmo / Kristin Sunde, Armauer Hansens gate 2B, 0455, OSLO

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Ullring & Zernichow ark MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Dato: 20 JULI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413908-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ellen Gulbrandsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 2B	Eiendom:	220/2/
Tiltakshaver:	Magne Flatlandsmo / Kristin Sunde	Adresse:	Armauer Hansens gate 2B, 0455 OSLO
Søker:	Ullring & Zernichow ark MNAL	Adresse:	Josefines gate 29, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - ARMAUER HANSENS GATE 2B

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Dag Haraldsen
For avdelingsenhetsleder

Ellen Gulbrandsen
saksbehandler

Kopi til:
Magne Flatlandsmo / Kristin Sunde, Armauer Hansens gate 2B, 0455, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Anne Ebbing siv ark MNAL
Askeladdveien 7
0852 OSLO

Dato: 13 MAI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200505125-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marita Grande | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 2B	Eiendom:	220/2/0/0
Tiltakshaver:	Frank Tenambergen	Adresse:	Armauer Hansens gate 2B, 0455 OSLO
Søker:	Anne Ebbing siv ark MNAL	Adresse:	Askeladdveien 7, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - ARMAUER HANSENS GATE 2B

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b...

Søknaden omfatter innredning av loft til bolig for underliggende leilighet. Bruksarealet øker med ca. 26 ^{m2}. Tiltaket er iht. retningslinjer for fasadeendringer for borettslaget Lindern III.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 c) og 95 b godkjennes søknaden om enkle tiltak mottatt Plan- og bygningsetaten 25.04.2005.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, ansvarsretter.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver, ved mindre tiltak etter § 86 a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Søknaden:
Det er søkt om innredning av loft til bolig, BRA øker med 26 m^2. Det innredes et soverom, oppholdsrom/loftstue og bod på loftet samt ny interntrapp mellom 3. etasje og loft. Tiltaket er i henhold til retningslinjer for fasadeendringer for borettslaget Lindern III.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato
Plan 3	106	07.09.2004
Plan loft	107	07.09.2004
Snitt	105	07.09.2004
Fasade mot General Birchs gt	108	07.09.2004
Fasade mot gårdsrom	109	07.09.2004

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
979377061 Anne Ebbing Siv Ark MNAL	Ansvarlig søker for prosjektering, ansvarlig prosjekterende og kontroll av prosjektering for arkitektur brannteknikk og bygningsfysisk prosjektering i tiltaksklasse 2.
985435677 Nordic ABG Prosjekt	Ansvarlig søker etter igangsettingstillatelse, ansvarlig utførende og kontroll av utførsel for bygningsmessige arbeider; tømrer og snekkerarbeider i tiltaksklasse 2.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, U 0,7- 1,5, S-2255, 28.07.77. Endret reg. best. S-2937, 01.10.87.
I tillegg er det i samarbeid med byantikvaren utarbeidet retningslinjer for fasadeendringer for Borettslaget Lindern III.

Estetiske krav:
Fasadeendringene er i henhold til retningslinjene for borettslaget og estetiske krav anses derfor ivaretatt gjennom kvaliteter i tiltakets egen utforming og plassering.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er i tråd med plan og bygningslove samt gjeldende regulering og retningslinjer.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari H Slagsvold
For avdelingsleder

Marita Grande
saksbehandler

Kopi til:
Frank Tenambergen, Armauer Hansens gate 2B, 0455, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ressurssenteret

KOPI

Anne Ebbing siv ark MNAL
Askeladdveien 7
0852 OSLO

Dato: 22 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200505125-5 Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	ARMAUER HANSENS GATE 2B	Eiendom:	220/2
Tiltakshaver:	Frank Tenambergen	Adresse:	Armauer Hansens gate 2B, 0455 OSLO
Søker:	Anne Ebbing siv ark MNAL	Adresse:	Askeladdveien 7, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ARMAUER HANSENS GATE 2B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Andregangsvedtak

Tor Valstad
enhetsleder

Morten Moe
saksbehandler

Kopi til:
Frank Tenambergen, Armauer Hansens gate 2B, 0455 OSLO

BC1

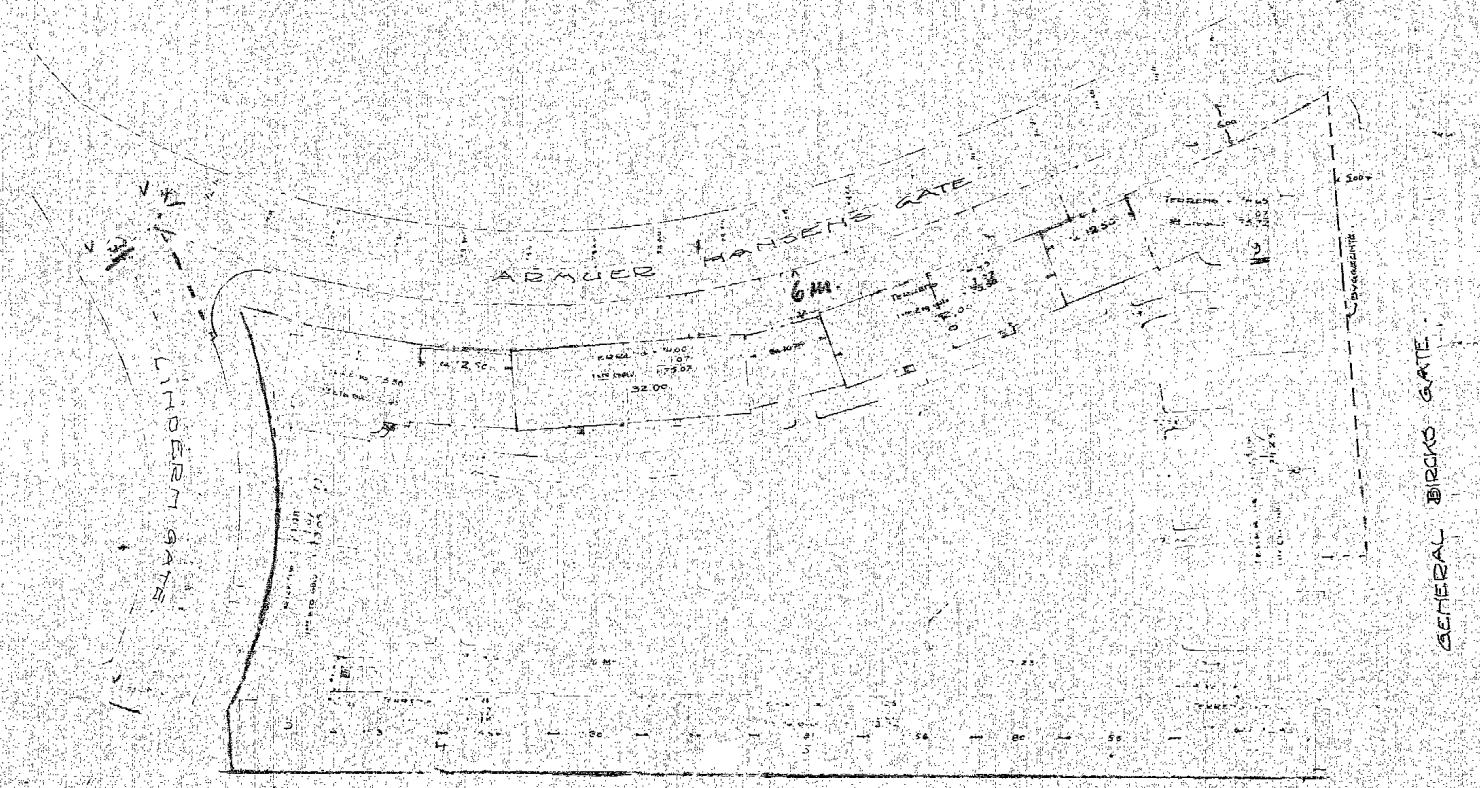
R. I. No. 257 1918

-/3X

LINDERN J/HAVEBY (III)

SITUATIONSPLAN.

Maalestok 1:500

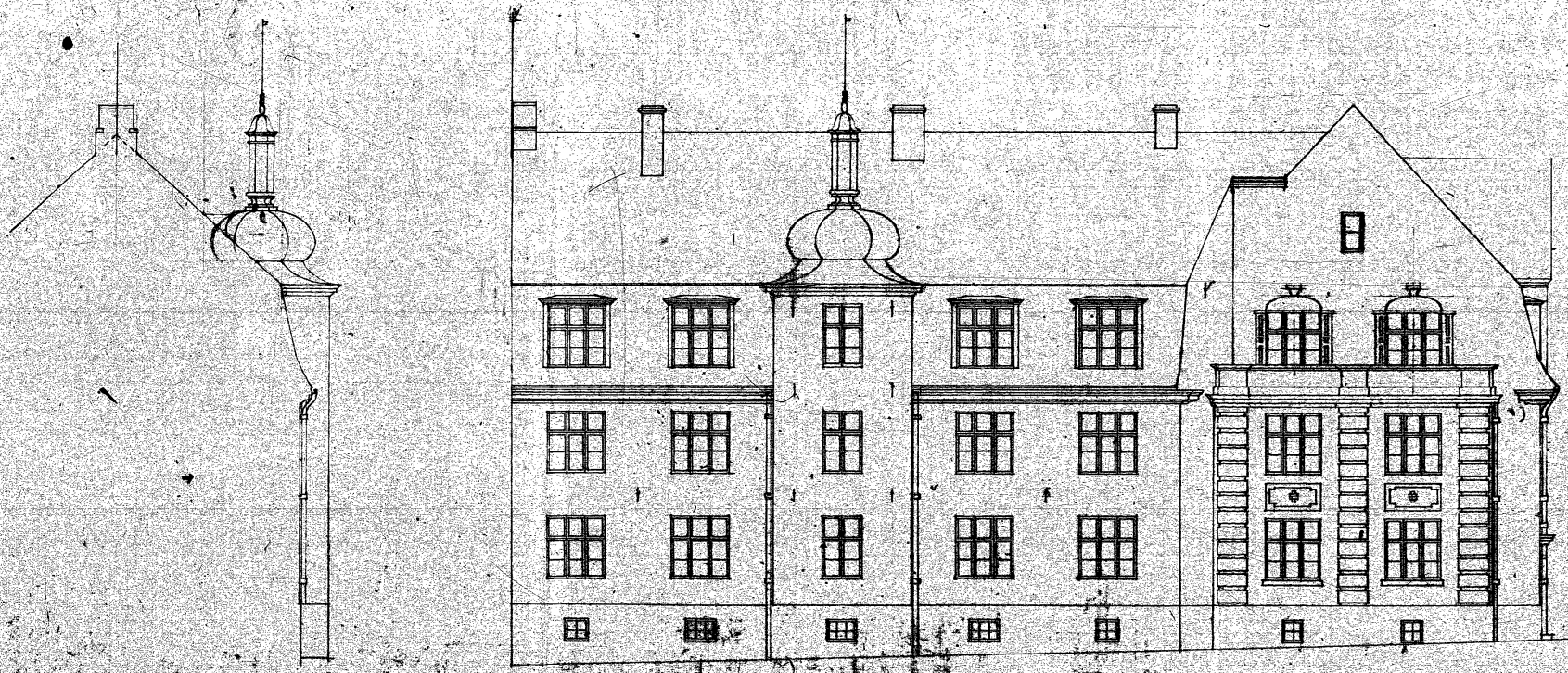


LINDERN III

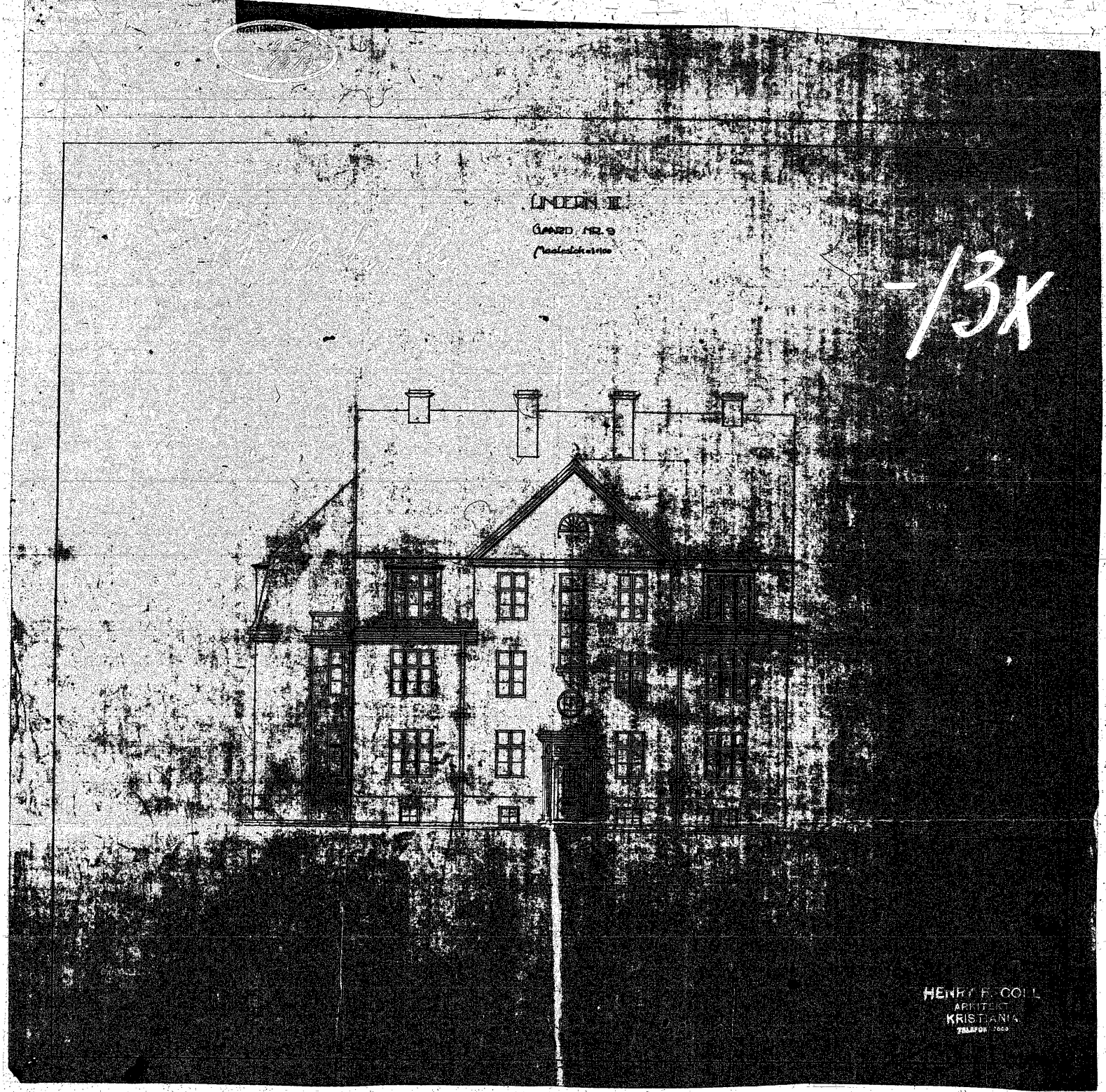
GAARD NR 9

Maalestok 1:100

BL NR 93



HEINRICH COLL
ARKITEKT
KRISTIANIA


LINDERN II
GÅRD NR. 9
Målestokk 1:100
-/3x
HENRY F. COLL
ARKITEKT
KRISTIANIA

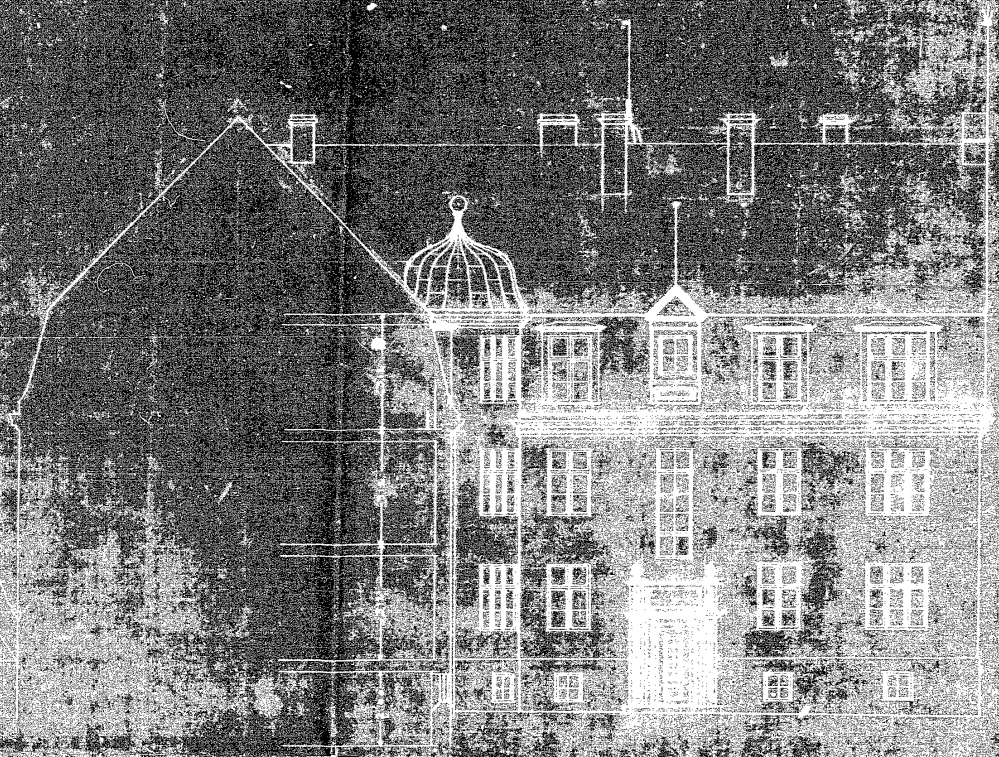
27/9-1914/19

LINDERN III

GAARD NR. 9.

MAALESTOK 1:100.

-/3X



HENRY F. COLL
ARKITEKT
KRISTIANIA
TELEFON 7503

25 F
1919

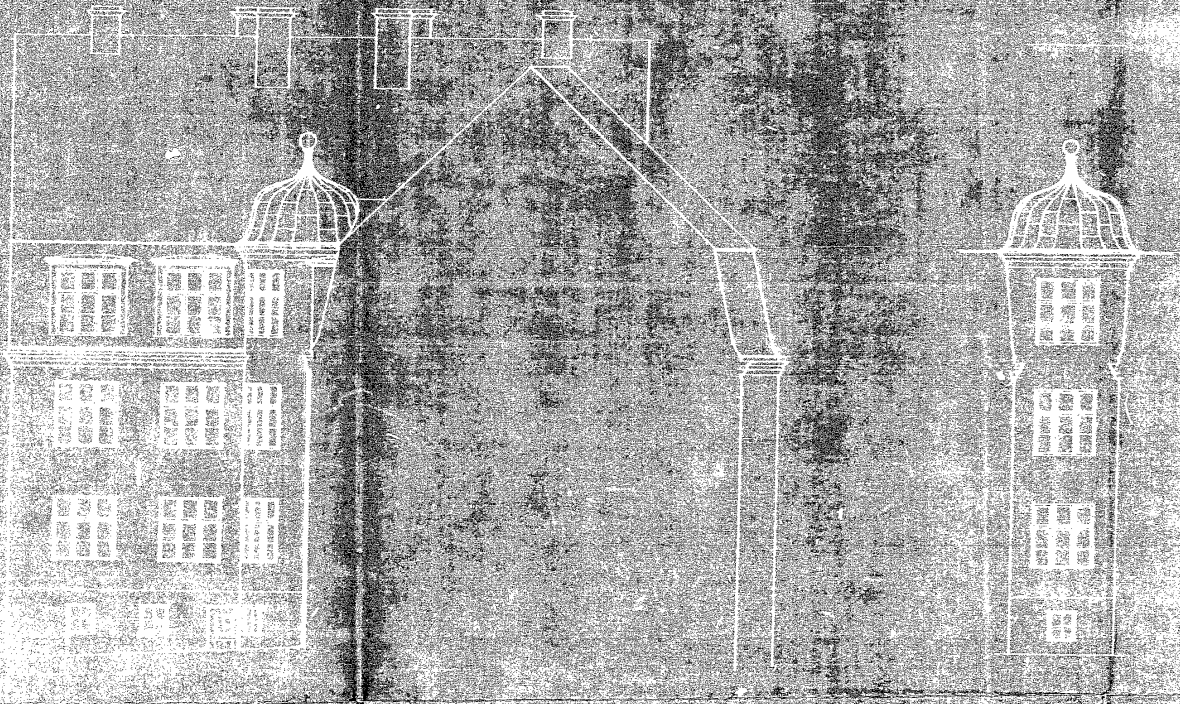
24/9-19 bl. 15

LINDERN III

GÅRD NR. 9

Kristiania

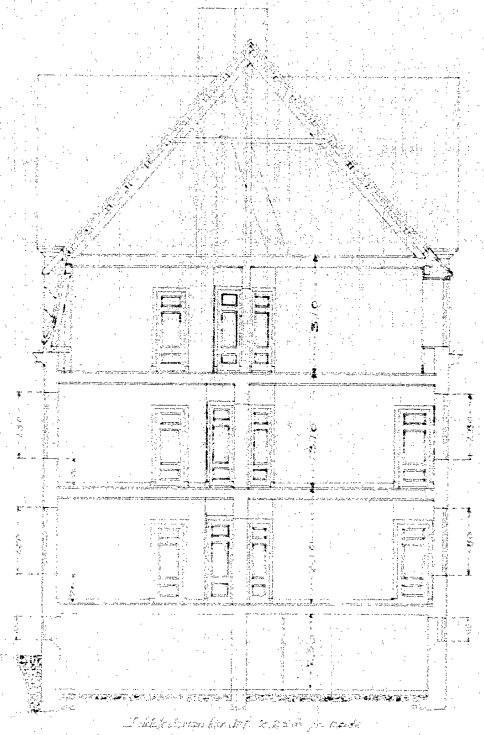
-/3x



HENRY F. COLL
ARKITEKT
KRISTIANIA

RIJKS DIENST
R.I.D. 257
1979
ARCHIEF

-13x



Snit.

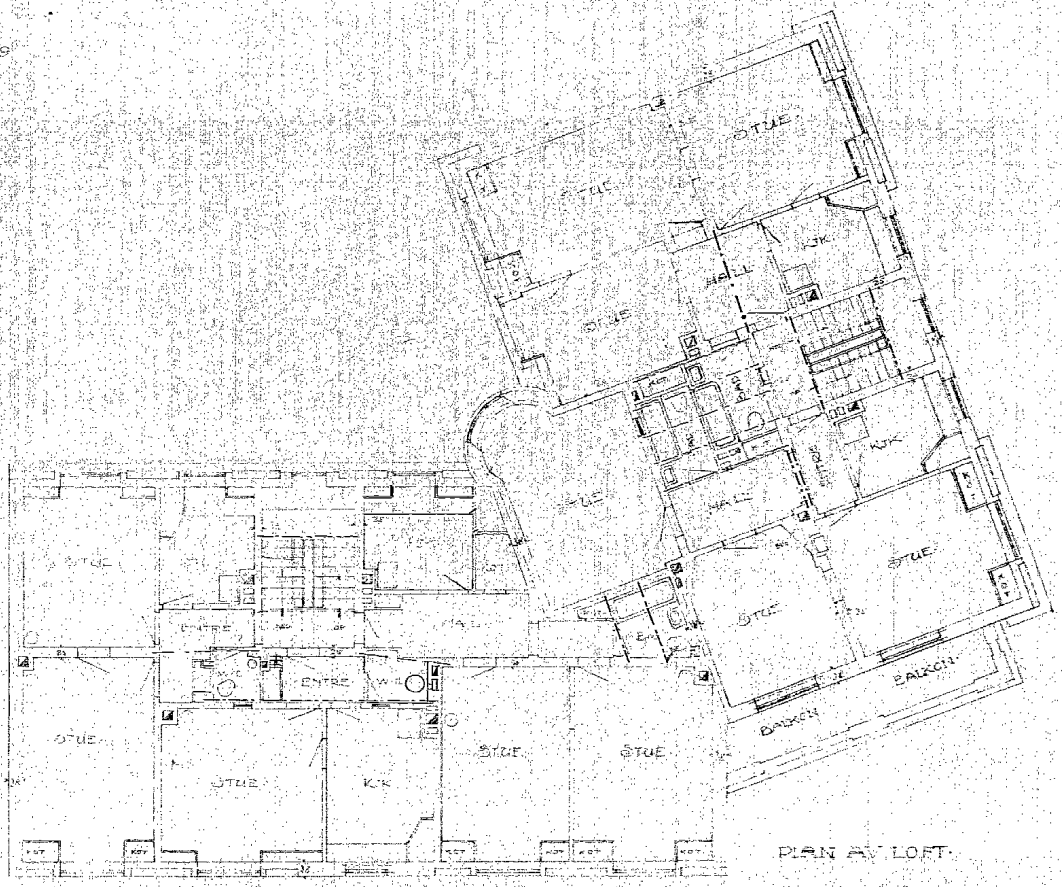
1205

P 257 1919

-134

LINDEN ST.

GARD No. 9



PLAN AV LOFT.

MALESTOK = 1:100

0 5 10 15 20 m

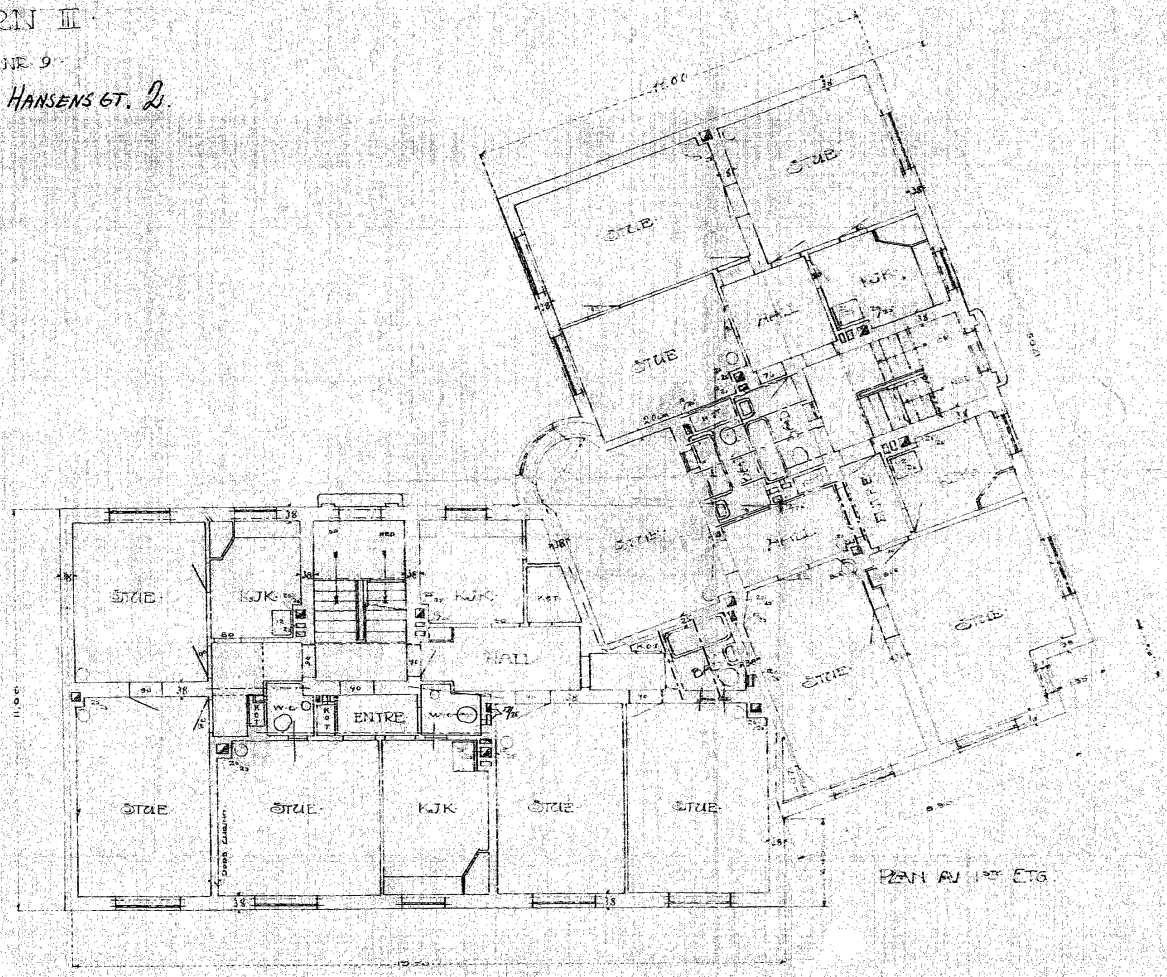
B. I. No 257 1919

-/3x

LINDERN II

GAARD NR. 9

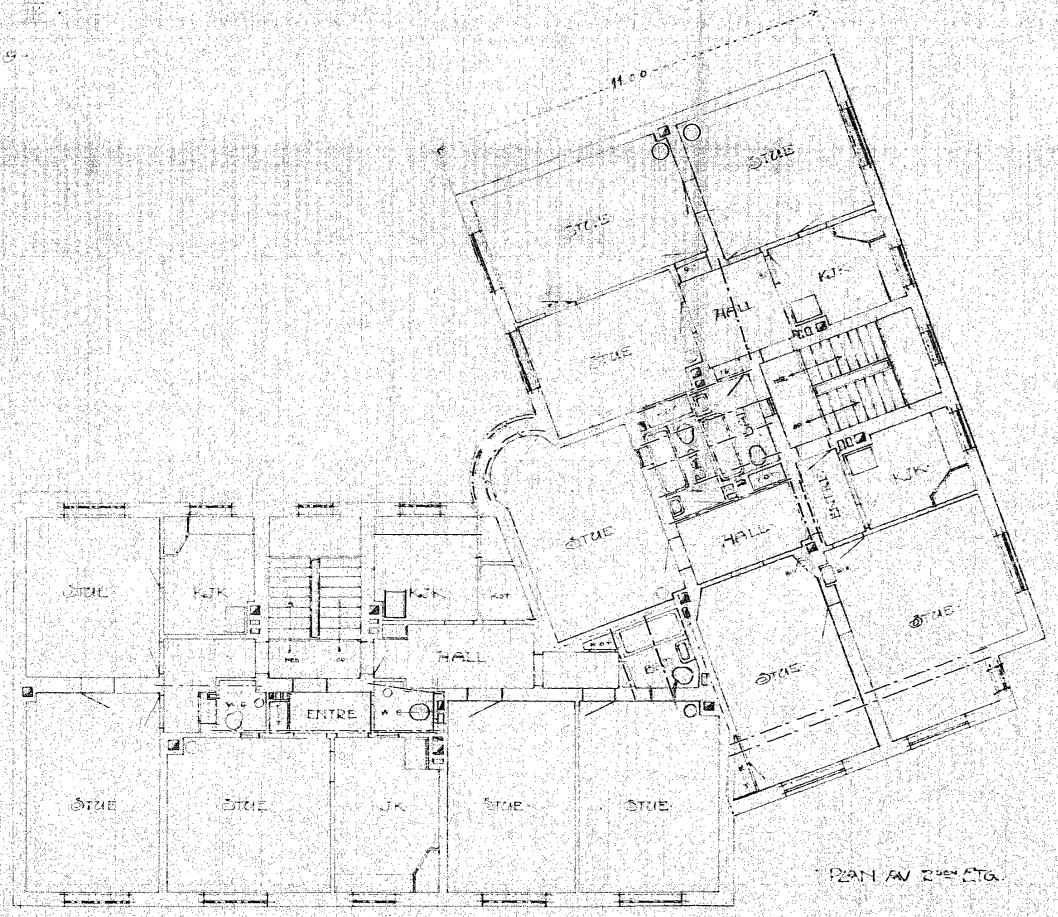
ARMAUER HANSENS GT. 2.


STUE
KJK
HALL
ENTRE
W.C.
VEST
STUE
KJK
STUE
STUE
KJK
STUE
STUE
STUE

BX 1

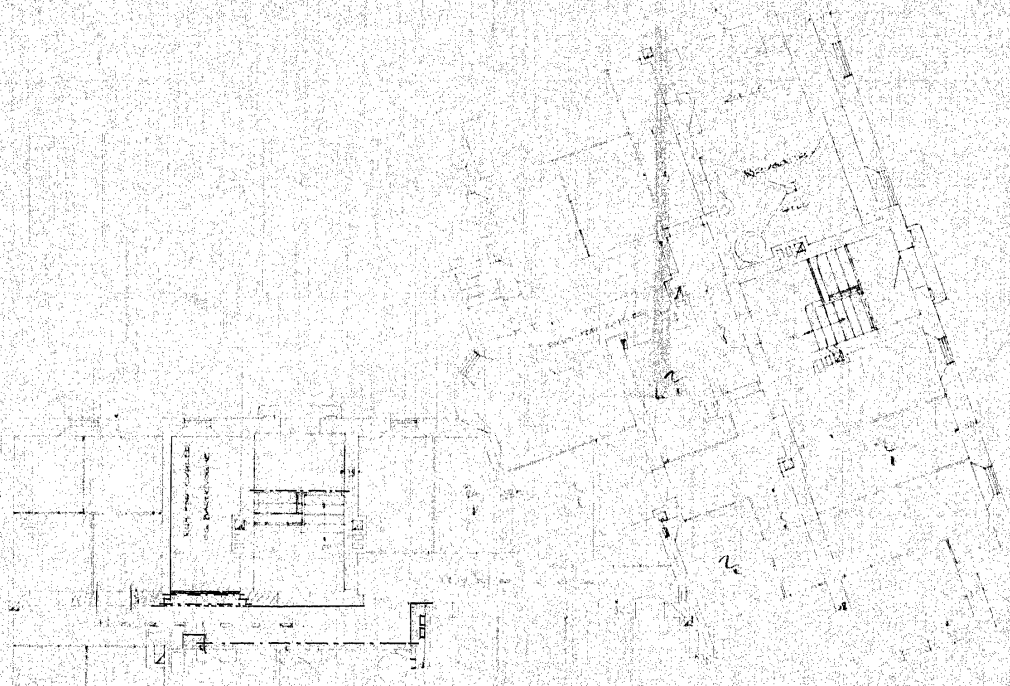
257
1919

-/3X

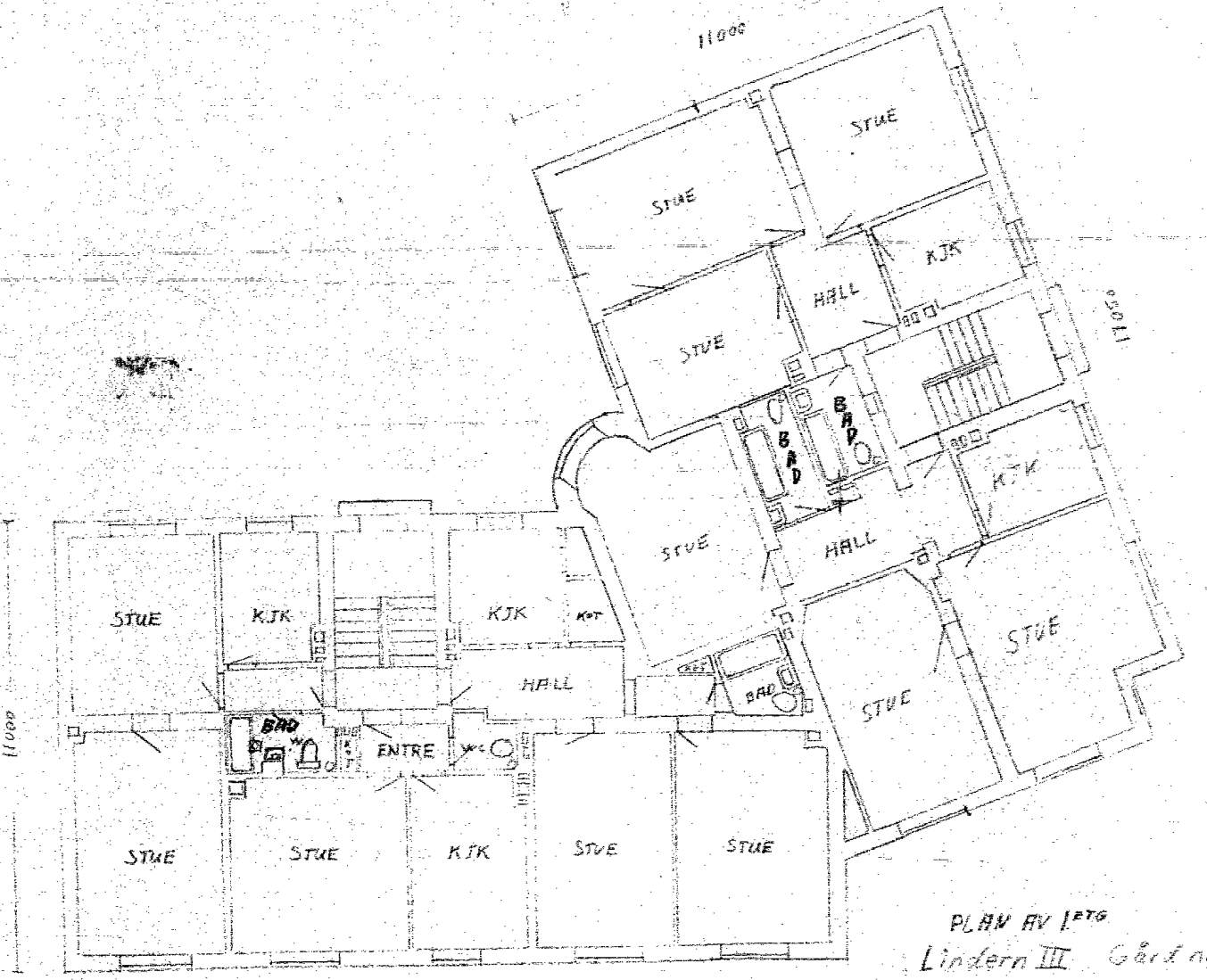


R. I. No. 257 1919

-/34



NEDFOTOGRAFERT- 19 X

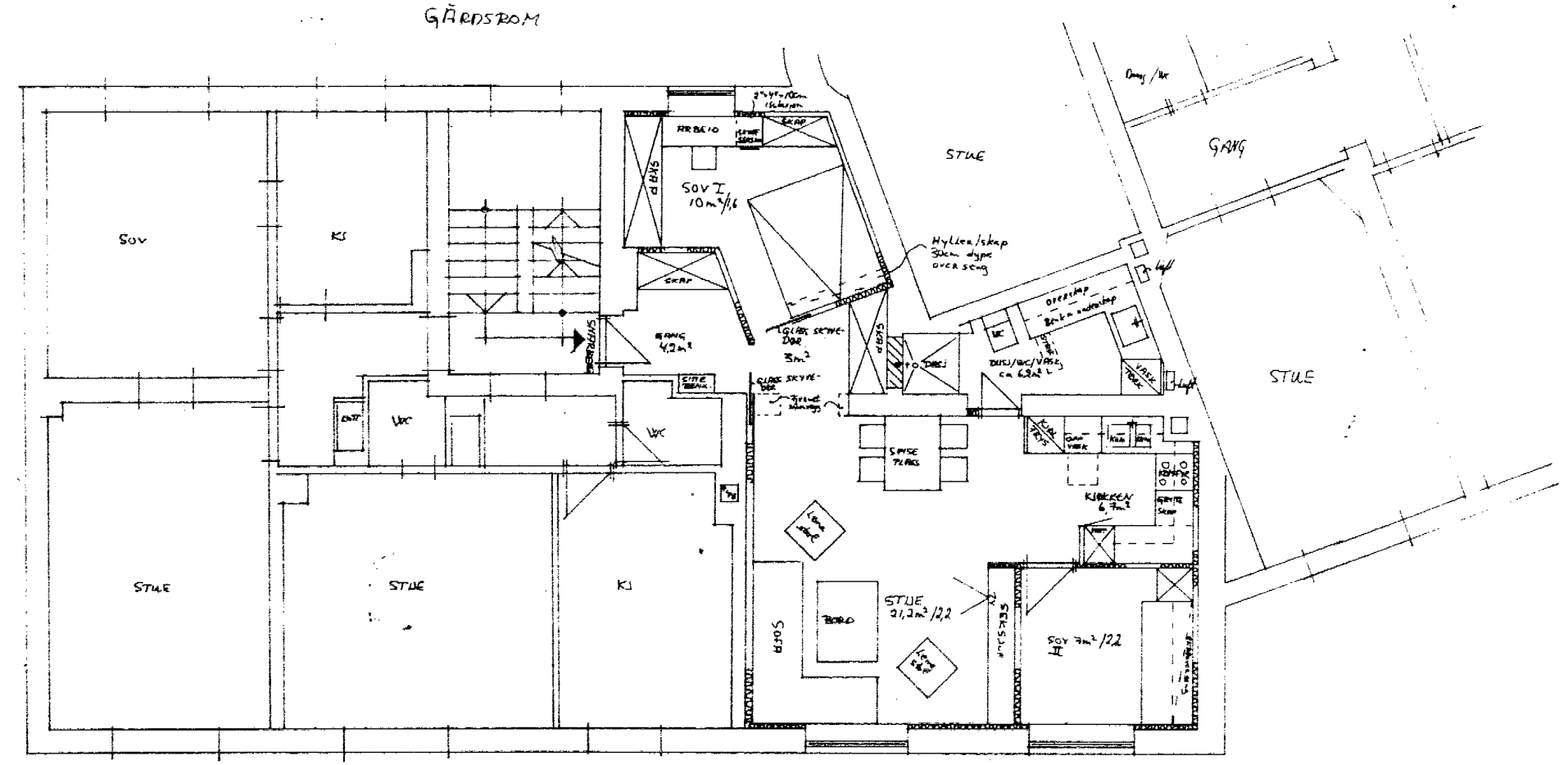




PLAN AV 1ETG

Lindern III Gård nr 9

Nytt Bad	72-76
Arnauer Haasmoyl 2	1:100
Tegnet av Jan Gregersen	
Tegnet av Trond Nygård	



HØYSKAP 2,1m (alt 2,5m)
I GANG, FORELDRE SOV - SKYVEDØRER I SPEIL

30cm DYPE OVERSKAP

[redacted]

Dato: 20-6-82	Tegnet	Godkjent	Målestokk: 1:100
ANNE OG TERJE SNARBERG ARM HANSENS GT 2 PLAN 1 ETASJE			Erstatning for / Erstattet av 101
Høydesjikt	Bindingsverk		

Notater

Notater

Notater

Notater